TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ YÊN BÁI, TỈNH YÊN BÁI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 08/2021/QĐST–VDS	*TP Yên Bái, ngày 27 tháng 9 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH
SƠ THẨM GIẢI QUYẾT VIỆC DÂN SỰ

Về việc: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ YÊN BÁI, TỈNH YÊN BÁI

Thành phần giải quyết việc dân sự:

***Chủ tọa phiên họp*:** Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến – Thẩm phán

Thư ký phiên họp: Ông Phan Thái Quang – Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Yên Bái tham gia phiên họp: Bà Phạm Thị Thu Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2021, tại Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái mở phiên họp sơ thẩm công khai giải quyết việc dân sự thụ lý số: 46/2021/TLST-VDS ngày 02 tháng 8 năm 2021 về việc "Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp" theo Quyết định mở phiên họp sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 18/2021/QĐST-VDS ngày 16 tháng 9 năm 2021, gồm những người tham gia tố tụng sau đây:

- *Người yêu cầu giải quyết việc dân sự:* Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm1978 và ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1971; cùng địa chỉ: Tổ dân phố H, phường H, thành phố Y, tỉnh Yên Bái; Ông H ủy quyền cho bà Q đại diện tham gia tố tụng. Bà Q có mặt.

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

+ Ông Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1962, bà Đặng Thị T, sinh năm 1965; cùng địa chỉ: Tổ dân phố H, phường H, Thành phố Y, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.

+ Văn phòng Công chứng Mã Đình N; địa chỉ số 52, đường H, tổ 2, phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái; Đại diện theo pháp luật: Ông Mã Đình N, chức vụ: Trưởng phòng; vắng mặt.

+ Quỹ tín dụng nhân dân H, thành phố Y, tỉnh Yên Bái; địa chỉ: Tổ 04, phường H, thành phố Y, tỉnh Yên Bái; Đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Thanh L, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Tiến L – Chấp hành viên – Chi cục thi hành án dân sự thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái; có mặt.

+ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Y, tỉnh Yên Bái; Đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Lan A – Chức vụ: Giám đốc – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Yên Bái; vắng mặt. Đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị D1 – Chức vụ: Cán bộ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Yên Bái; vắng mặt.

Người làm chứng: Bà Trương Thị Bích Vân – Chức vụ: Phó giám đốc Quỹ tín dụng nhân dân H1, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái; vắng mặt;

NỘI DUNG VIỆC DÂN SỰ

Theo đơn yêu cầu giải quyết việc dân sự ngày 02/8/2021, bản tự khai, trong quá trình giải quyết việc dân sự và tại phiên họp, người yêu cầu bà Nguyễn Thị Q và ông Nguyễn Văn H thống nhất trình bày:

Năm 2019 bà Đặng Thị T, ông Nguyễn Mạnh C có vay của quỹ tín dụng nhân dân H1, thành phố Yên Bái số tiền 300.000.000đồng, tài sản thế chấp là 94,8m2 đất ở và tài sản gắn liền trên đất là 01 nhà xây 02 tầng, có địa chỉ tại tổ dân phố Hồng Thanh, phường Hồng Hà, thành phố Yên Bái đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử đất AE 191884, do UBND thành phố Yên Bái cấp ngày 28/9/2006 cho ông Nguyễn Mạnh C và bà Đặng Thị T.

Đến tháng 5 năm 2020, ông C, bà T không trả được khoản vay của quỹ tín dụng H1, khoản nợ đã quá hạn nên có nói với gia đình ông bà H, Q đứng ra trả nợ và nhận lại toàn bộ khối tài sản và nhà đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận gia đình ông bà H, Q và gia đình ông bà C, T đã đến quỹ tín dụng nhân dân H1, thực hiện sự thỏa thuận, bà Q là người trực tiếp trả tiền cho quỹ tín dụng nhân dân H1, ông C, bà T ký tất toán khoản vay xong ông C, bà T, ông H, bà Q cùng nhau ký kết Hợp đồng chuyển nhượng ngay tại Quỹ tín dụng H1 do công chứng viên Mã Đình N - Văn phòng công chứng Hoàng Thắng thực hiện Hợp đồng công chứng số 1791/2020 ngày 29-5-2020 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên.

Ngày 02/6/2020 gia đình ông H, bà Q mang Hợp đồng chuyển nhượng và toàn bộ giấy tờ liên quan đến Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Yên Bái để đăng ký làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất từ gia đình ông C, bà T sang gia đình ông bà H, Q. Tuy nhiên việc đăng ký không thực hiện được do có công văn tạm dừng việc làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố với lý do lô đất đó liên quan đến tài sản bị cưỡng chế, kê biên để thực hiện nghĩa vụ thi hành án của bà Đặng Thị T.

Ngày 14/8/2020 ông Nguyễn Tiến L – Chấp hành viên, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Yên Bái ban hành quyết định số 06/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của gia đình ông bà H, Q hiện đang quản lý.

Tuy nhiên, quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã được cấp giấy chứng nhận số: AE 191884 do Ủy ban nhân dân thành phố Yên Bái cấp ngày 28/9/2006 tại địa chỉ tổ dân phố Hồng Thanh (tổ 41 cũ), phường Hồng Hà, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái cấp cho gia đình ông C, bà Thành là hợp pháp. Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của ông C, bà T được đảm bảo cho khoản vay của Quỹ tín dụng nhân dân H1 đã quá hạn trả nợ. Do ông C, bà T không có khả năng trả nợ nên ngày 29/5/2020 gia đình ông H bà Q và gia đình ông C bà T thỏa thuận: Gia đình ông bà H – Q thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho gia đình ông bà C T với tổng số tiền gốc là 280.000.000 đồng và toàn bộ tiền lãi phát sinh, gia đình ông bà H Q nhận lại toàn bộ tài sản. Giao dịch giữa hai bên đã được công chứng viên Mã Đình N, Văn phòng công chứng Hoàng Thắng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Quỹ tín dụng nhân dân H1. Lệ phí chuyển nhượng do gia đình ông bà H Q thanh toán. Tại thời điểm chuyển nhượng, đất không bị kê biên hay thuộc đối tượng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trong bất kỳ giao dịch dân sự nào hay quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không trái quy định pháp luật.

Do vậy, gia đình ông bà H Q yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 1791/2020,Quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-5-2020 được ký giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Mạnh C, bà Đặng Thị T, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H bà Nguyễn Thị Q là hợp pháp.

Tại các bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T và ông Nguyễn Mạnh C thống nhất trình bày:

Bà Đặng Thị T kết hôn với ông Nguyễn Mạnh C vào năm 1987, đến năm 2016 thì bà T và ông C ly hôn, về tài sản chung khi ly hôn bà T và ông C không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tài sản chung của bà T và ông C gồm có: Quyền sử dụng thửa đất số: 119; bản đồ số: 38-C-IV-d; Giấy chứng nhận quyền sử đất số: AE 191884 vào sổ số: H00454 do Ủy ban nhân dân thành phố Yên Bái cấp ngày 28/9/2006; diện tích 94.8m^2 là đất ở đô thị và tài sản gắn liền trên đất là 01 nhà xây 02 tầng có địa chỉ: Tổ 41 (nay là tổ dân phố Hồng Thanh, phường Hồng Hà, thành phố Yên Bái). Nguồn gốc tài sản, sau khi kết hôn ông C và bà T được mẹ đẻ của bà T cho tặng diện tích đất trên vào năm 1992 nhưng do khó khăn nên ông C, bà T chưa chuyển quyền sử dụng đất nhưng vẫn sử dụng ổn định, đến năm 1998 bà T và ông C xây dựng căn nhà trên đó. Đến ngày 28/9/2006 ông C và bà T được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên.

Ngày 20/5/2019 bà T và ông C có vay của Quỹ tín dụng nhân dân H1 số tiền gốc 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng) để kinh doanh, thời hạn vay từ tháng 5 năm 2019 đến tháng 5 năm 2020; lãi suất 10,9 %/năm (Hợp đồng tín dụng số: 02119234/HĐTD ngày 20/5/2019).

Để đảm bảo cho khoản vay, bà T và ông C đã thế chấp tài sản chung là quyền sử dụng thửa đất số: 119; tờ bản đồ số: 38-C-IV-d; Giấy chứng nhận quyền sử đất số: AE 191884 vào sổ số: H00454 do Ủy ban nhân dân thành phố Yên Bái cấp ngày 28/9/2006 và tài sản gắn liền trên đất là 01 nhà xây 02 tầng có địa chỉ: Tổ 41 (nay là tổ dân phố Hồng Thanh, phường Hồng Hà, thành phố Yên Bái). Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 02118208/HĐTC ngày 14 tháng 5 năm 2018.

Quá trình thực hiện hợp đồng do làm ăn gặp khó khăn đến hạn trả nợ bà T và ông C không trả được nợ, tháng 5 năm 2020 bà T và ông C đã trao đổi với gia đình ông bà H Q để ông bà H Q thực hiện nghĩa vụ trả khoản nợ của bà T và ông C tại Quỹ tín dụng H1 đồng thời ông H, bà Q nhận lại tài sản của bà T và ông C đã thế chấp tại Quỹ tín dụng H1, giá chuyển nhượng thỏa thuận là 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng) được trừ vào khoản vay của Quỹ tín dụng nhân dân H1 và các khoản phí, lệ phí công chứng và thuế khi làm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau khi thống nhất ngày 29/5/2020 bà T, ông C, ông H, bà Q cùng đến Quỹ tín dụng nhân dân phường Hồng Hà thực hiện sự thỏa thuận. Bà Q là người trực tiếp cầm tiền đến Quỹ tín dụng đưa cho cán bộ thu ngân của Quỹ tín dụng kiểm đếm và thanh toán khoản nợ của ông C và bà T là 298.500.000 đồng (Hai trăm chín mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng) gồm các khoản nợ, gốc, lãi và lãi quá hạn. Bà T, ông C chỉ là người ký các loại giấy tờ tại Quỹ tín dụng nhân dân H1 xong giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bà Q, ông H đồng thời ông C, bà T, ông H, bà Q cùng nhau ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số: 1791/2020 ngày 29/5/2020 tại Quỹ tín dụng nhân dân H1 do công chứng viên Mã Đình N thực hiện. Bà Q đứng ra trả số tiền lệ phí công chứng là 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng).

Khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2020, bà T, ông C không nhận được bất kỳ giấy tờ hay quyết định gì của Cơ quan thi hành án dân sự thành phố Yên Bái về việc tạm dừng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Đến ngày 29/6/2020 bà T, ông C mới nhận được Quyết định về việc tạm dừng đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản.

Bà T và ông C đồng ý với yêu cầu của ông H, bà Q. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số: 1791/2020 ngày 29/5/2020 là hợp pháp để ông H bà Q được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết việc dân sự, đại diện Văn phòng công chứng Hoàng Thắng (nay là Văn phòng công chứng Mã Đình N), do ông Mã Đình N trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số: 1791/2020, quyển số: 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/5/2020

giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Mạnh C và bà Đặng Thị Thành, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Q được Văn phòng công chứng Hoàng Thắng do công chứng viên Mã Đình N thực hiện tại Quỹ tín dụng nhân dân H1, thành phố Yên Bái tỉnh Yên Bái hoàn toàn phù hợp tại Điều 42, Điều 47 Luật Công chứng; Điều 188 Luật đất đai và Văn phòng công chứng Hoàng Thắng không nhận được văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền hạn chế, tạm dừng giao dịch hoặc kê biên đối với quyền sử dụng đất số: AE 191884 do UBND thành phố Yên Bái cấp ngày 28/9/2006 cho ông Nguyễn Mạnh C và bà Đặng Thị T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Tiến L – Chấp hành viên, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Yên Bái trình bày:

Bà Đặng Thị T là người phải thi hành án theo Quyết định thi hành án chủ động số 964/QĐ-CCTHADS ngày 09/7/2019 và Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 986/QĐ-CCTHADS ngày 19/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Yên Bái.

Hết thời hạn tự nguyện thi hành án bà Đặng Thị T không tự nguyện thi hành, tại biên bản giải quyết việc thi hành án bà Đặng Thị T trình bày: Bà T có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ theo các Quyết định thi hành án nêu trên nhưng do điều kiện kinh tế khó khăn, vợ chồng đã ly hôn từ năm 2016, hiện bản thân không có nghề nghiệp, thu nhập. Về tài sản bà T chỉ có tài sản chung duy nhất với ông Nguyễn Ngọc C hiện đã thế chấp cho khoản vay 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng) tại Quỹ tín dụng nhân dân H1, thành thố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

Chấp hành viên nhiều lần tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của bà Đặng Thị T tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và Quỹ tín dụng nhân dân H1 kết quả:

Bà Đặng Thị T có đăng ký hộ khẩu tại tổ 41 (nay là tổ dân phố Hồng Thanh), phường Hồng Hà, thành phố Yên Bái, nhưng đến tháng 02/2019 bà Đặng Thị T đã báo tạm vắng để đi làm ăn tại Lào Cai (không rõ địa chỉ cụ thể; bà Đặng Thị T đã ly hôn chồng là ông Nguyễn Mạnh C năm 2016, tại địa phương không có người thân nào;

Về tài sản và thu nhập: Tại tổ dân phố Hồng Thanh, phường Hồng Hà, thành phố Yên Bái, bà Đặng Thị T không có nguồn thu nhập gì, về tài sản bà Đặng Thị T có tài sản chung với ông Nguyễn Mạnh C là quyền sử dụng 94,8m^2 đất ở và tài sản gắn liền trên đất là 01 nhà xây 02 tầng lợp mái tôn tại tổ 41 (nay là tổ dân phố Hồng Thanh, phường Hồng Hà, thành phố Yên Bái) đang thế chấp cho Quỹ tín dụng nhân dân phường Hồng Hà, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái theo Hợp đồng thế chấp 02118208/HĐTC ngày 14 tháng 5 năm 2018. Để đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số 02119243/HĐTD, tính đến ngày 29/5/2020; số dư nợ gốc là 280.000.000 đồng, dư nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn là : 18.515.000 đồng .

Ngày 20 tháng 4 năm 2020 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Yên Bái ban hành văn bản số 101/CCTHADS về việc cung cấp thông tin gửi Quỹ tín dụng nhân dân Hồng Hà về việc: Thông báo các khoản bà T phải thi hành và đề nghị Quỹ tín dụng nhân dân H1 thông báo ngay bằng văn bản cho cơ quan thi hành án dân sự khi bà T thanh toán hết nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng số 02119243/HĐTD ngày 20/5/2019 hoặc khi xử lý tài sản thế chấp đối với bà Đặng Thị T, ông Nguyễn Mạnh C.

Ngày 26 tháng 5 năm 2020 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Yên Bái Ban hành Quyết định số 20/QĐ-CCTHADS đối với bà Đặng Thị T về việc: Chưa có điều kiện thi hành án.

Ngày 29 tháng 5 năm 2020 bà Đặng Thị T, ông Nguyễn Ngọc C tiến hành thanh toán khoản nợ tại quỹ tín dụng nhân dân H1, làm thủ tục xóa thế chấp tài sản và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Q (Số công chứng 1791/2020, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/5/2020).

Ngày 09 tháng 6 năm 2020, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố đã ban hành văn bản số 159/CCTHADS đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Yên Bái tạm dừng việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên. Ngày 29 tháng 6 năm 2020 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Yên Bái đã ban hành Quyết định số 05/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản.

Việc bà Đặng Thị T đã chuyển nhượng phần tài sản của mình trong khối tài sản chung cùng ông C nhưng không sử dụng khoản tiền thu được của mình để thi hành án, đã vi phạm đoạn 2 khoản 11 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 5 năm 2020.

Ngày 14 tháng 8 năm 2020 Chấp hành viên, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Yên Bái đã ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 06/QĐ-CCTHADS đối với bà Đặng Thị T. Việc Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Yên Bái ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với bà Đặng Thị T để thi hành án là đúng quy định của Luật Thi hành án dân sự và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Sau khi ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 06/QĐ-CCTHADS ngày 14/8/2020, ngày 31/8/2020 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Yên Bái nhận được đơn kiến nghị của bà Nguyễn Thị Q ông Nguyễn Văn H đơn đề ngày 28/8/2020 với nội dung: Không nhất trí với Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng

đất và tài sản gắn liên với đất số 06/QĐ-CCTHADS ngày 14 tháng 8 năm 2020 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Yên Bái.

Toàn bộ quá trình giải quyết việc thi hành án đối với bà Đặng Thị T. Chấp hành viên được giao tổ chức thi hành vụ việc đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật thi hành án dân sự và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Để xác định tính pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Mạnh C, bà Đặng Thị T và ông Nguyễn Văn H bà Nguyễn Thị Q liên quan đến tài sản bị cưỡng chế kê biên để thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Yên Bái đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái xem xét giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật để cơ quan thi hành án có căn cứ tiếp tục giải quyết việc thi hành theo quy định.

Quá trình giải quyết việc dân sự Đại diện Quỹ tín dụng nhân dân H1 trình bày: Ngày 20/5/2019, Ông Nguyễn Mạnh C và bà Đặng Thị T ký hợp đồng tín dụng số 02119243/HĐTD với Quỹ tín dụng nhân dân H1 để vay số tiền gốc là 280.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất vay tại thời điểm ký hợp đồng là 10,9%/ năm. Hình thức đảm bảo vay là thể chấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AE 191884 do UBND thành phố Yên Bái cấp ngày 28/9/2006 mang tên ông Nguyễn Mạnh C và bà Đặng Thị T và tài sản trên đất. Đến ngày 29/5/2020 Ông C, bà T đến Quỹ tín dụng nhân dân H1 thực hiện việc tất toán hợp đồng tín dụng số 02119243/HĐTD và thanh toán số tiền gốc là 280.000.000 đồng và tiền lãi 18.515.000 đồng.

Quá trình giải quyết việc dân sự Đại diện chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Yên Bái trình bày: Ngày 02/6/2020, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai nhận hồ sơ đăng ký sang tên quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Mạnh C và bà Đặng Thị T sang ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Q và đã cho cán bộ xuống kiểm tra thực địa thửa đất số 119, tờ bản đồ số: 38 - C- IV – d theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AE 191884 do UBND thành phố Yên Bái cấp ngày 28/9/2006 tại tổ 41 (nay là tổ dân phố Hồng Thanh), phường Hồng Hà, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái để làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, ngày 09/6/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Yên Bái có nhận được văn bản số: 159/CCTHADS của Chi cục thi hành án dân dự thành phố Yên Bái đề nghị tạm dừng việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên vì thửa đất đó có liên quan đến tài sản bị cưỡng chế kê biên để thi hành án. Hiện Chi nhánh văn phòng không thực hiện việc sang tên cho ông H, bà Q.

Người làm chứng: Bà Trương Thị Bích Vân – Chức vụ: Phó giám đốc Quỹ tín dụng nhân dân H1, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái trình bày: Bà Vân thống nhất với ý kiến của Quỹ tín dụng nhân dân H1 về khoản vay và tài sản thế chấp của ông Nguyễn Mạnh C và bà Đặng Thị Thành. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng số số 02119243/HĐTD ngày 20/5/2019 đến hạn thanh toán bà T ông C không thanh toán được. Đến ngày 29/5/2020 bà T, ông C và một số người bà Vân không biết là ai có đến Quỹ tín dụng nhân dân H1 để thanh toán

khoản nợ trên, ai là người là người giao tiền bà Vân không nắm rõ.

Quá trình giải quyết vụ việc chị Nguyễn Thị Q có đơn đề nghị Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất công chứng số: 1791/2020, quyển số: 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/5/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Mạnh C và bà Đặng Thị T, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Q. Xét thấy, việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là cần thiết nên Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái đã ra quyết định Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ số 40/2021/QĐ-TĐTC ngày 30/8/2021 và Quyết định định giá tài sản số 40/2021/QĐ-TĐTC ngày 30/8/2021. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản như sau:

Thửa đất số 119; tờ bản đồ số: 38 - C – IV – d; Giấy chứng nhận quyền sử đất số AE 191884 vào sổ số: H00454; mục đích sử đất: Đất ở đô thị do Ủy ban nhân dân thành phố Yên Bái cấp ngày 28/9/2006; địa chỉ thửa đất: Tổ 41 (nay là tổ dân phố Hồng Thanh, phường Hồng Hà, thành phố Yên Bái; tên trong giấy chứng nhận quyền sử đất là ông Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1962 và bà Đặng Thị T, sinh năm 1965.

Hiện do gia đình ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Q quản lý. Tổng diện tích đất thực trạng đo đạc là 93,0 m^2. Trị giá 158.100.000 đồng Diện tích giảm so với giấy chứng nhận quyền dụng đất là: 1,8m^2 (có sơ đồ thửa đất kèm theo). Tài sản trên đất gồm có: Nhà xây cấp IV, 02 tầng, diện tích xây dựng: 62,72 m^2 (cao 3,8m), mái bê tông cốt thép, lợp tôn chống nóng, nền gạch liên doanh. Trị giá là 126.209.000 đồng. Tổng giá trị tài sản nhà và đất là: 284.309.000 đồng (Hai trăm tám mươi tư triệu ba trăm linh chín nghìn đồng)

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Yên Bái phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết việc dân sự từ khi thụ lý đến trước khi mở phiên họp Thẩm phán, Thư ký phiên họp và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã xác định đúng quan hệ pháp luật, tiến hành mở phiên họp đúng trình tự tố tụng, đảm bảo đầy đủ các quyền, nghĩa vụ cho các đương sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 10 Điều 27; điểm a khoản 2 Điều 35; điểm a khoản 2 Điều 40; Điều 149; 157; 165; 361; 371; 372 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 106, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 37 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Đề nghị giải quyết theo hướng chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Q công nhận " Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 1791/2020, quyển số: 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29 tháng 5 năm 2020 là hợp pháp".

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ việc dân sự được thẩm tra tại phiên họp và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên họp, Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Q là người yêu cầu Tòa án công nhận "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số: 1791/2020, quyển số: 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/5/2020 là hợp pháp", cùng có nơi cư trú tại tổ dân phố Hồng Thanh, phường Hồng Hà, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái. Căn cứ khoản 10 Điều 27; điểm a khoản 2 Điều 35 và điểm a khoản 2 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự, việc dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

[2] Về nội dung yêu cầu:

Quá trình giải quyết vụ việc cũng như tại phiên họp người yêu cầu, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều thống nhất thừa nhận: Quyền sử dụng thửa đất số: 119; bản đồ số: 38-C-IV-d; Giấy chứng nhận quyền sử đất số: AE 191884 vào sổ số: H00454 do Ủy ban nhân dân thành phố Yên Bái cấp ngày 28/9/2006; diện tích 94.8m^2 là đất ở đô thị và tài sản gắn liền trên đất là 01 nhà xây 02 tầng có địa chỉ: Tổ 41 (nay là tổ dân phố Hồng Thanh, phường Hồng Hà, thành phố Yên Bái) là tài sản chung của ông Nguyễn Mạnh C và bà Đặng Thị Thành được thế chấp cho Quỹ tín dụng nhân dân H1 thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái theo Hợp đồng thế chấp 02118208/HĐTC ngày 14 tháng 5 năm 2018, để đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số 02119243/HĐTD ngày đến hạn thanh toán hợp đồng là ngày 21/5/2020; khoản vay quá hạn từ ngày 22/5/2020, đến ngày 29/5/2020 ông C, bà T, ông H, bà Q cùng nhau đến Quỹ tín dụng nhân dân H1 thực hiện thỏa thuận ông H bà Q thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho ông C, bà T gồm các khoản nợ gốc là 280.000.000đồng; nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn là: 18.515.000 đồng và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1791/2020 ngày 29/5/2020 do công chứng viên Mã Đình N, Văn phòng công chứng Hoàng Thắng thực hiện ngay tại Quỹ tín dụng nhân dân H1.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, quyền sử dụng đất số: AE 191884 do UBND thành phố Yên Bái cấp ngày 28/9/2006 của ông Nguyễn Mạnh C và bà Đặng Thị T không bị cơ quan có thẩm quyền hạn chế, tạm dừng giao dịch hoặc kê biên hay thuộc đối tượng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong bất kỳ giao dịch dân sự hay quyết định của cơ quan có thẩm quyền nào khác. Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 29/5/2020; trước thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông C, bà T và Văn phòng công chứng Hoàng Thắng không nhận được quyết định của cơ quan có thẩm quyền nghiêm cấm việc chuyển nhượng tài sản. Chủ thể tham gia giao dịch chuyển nhượng tài sản đều có đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc, đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ thỏa thuận ghi trong hợp đồng, hình thức

giao dịch không trái quy định của pháp luật. Mặt khác, tài sản này được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay Quỹ tín dụng, nếu ông C bà T không trả được khoản nợ vay cho Quỹ tín dụng thì tài sản trên khi xử lý cũng phải ưu tiên đảm bảo cho nghĩa vụ theo hợp đồng thế chấp với Quỹ tín dụng H1.

Bà Đặng Thị T biết bản thân có nghĩa vụ thi hành Quyết định thi hành án chủ động số 964/QĐ-CCTHADS ngày 09/7/2019 và Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số: 986/QĐ-CCTHADS ngày 19/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Yên Bái nhưng không thực hiện nghĩa vụ thi hành án khi chuyển nhượng phần tài sản của mình trong khối tài sản chung với ông C là do giá trị tài sản bà T và ông C chuyển nhượng cho ông H bà Q chỉ đủ để thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng thế chấp với Quỹ tín dụng nhân dân H1 số tiền là 298.515.000 đồng gồm các khoản nợ gốc, lãi, lãi quá hạn và tiền phí công chứng là 1.500.000 đồng. (kết quả định giá tài sản là 284.309.000 đồng phù hợp với giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng là 300.000.000 đồng.

Như vậy, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1791/2020 ngày 29/5/2020 giữa ông C, bà T và ông H bà Q phù hợp với quy định tại Điều 42, Điều 47 Luật Công chứng; Điều 188 Luật đất đai, phù hợp với quy định tại các Điều 500; Điều 501; Điều 502 Bộ luật Dân sự.

Do đó, yêu cầu của ông H, bà Q là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, căn cứ Điều 106 của Bộ luật Dân sự, chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Q về việc Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng công chứng Hoàng Thắng công chứng số: 1791/2020, quyển số: 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/5/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Mạnh C và bà Đặng Thị T, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Q là hợp pháp.

[3] Về lệ phí và chi phí tố tụng giải quyết việc dân sự: Người yêu cầu giải quyết việc dân sự phải chịu lệ phí sơ thẩm và chi phí tố tụng giải quyết việc dân sự theo quy định của pháp luật.

[4] Về quyền kháng cáo: Người yêu cầu, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 10 Điều 27; điểm a khoản 2 Điều 35; điểm a khoản 2 Điều 40; Điều 149; 157; 165; 361; 371; 372 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 106, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 37 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Q: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do

Văn phòng công chứng Hoàng Thắng công chứng số: 1791/2020, quyển số: 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/5/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Mạnh C và bà Đặng Thị T, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Q là hợp pháp.

2. Về lệ phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Về lệ phí: Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Q phải chịu 300.000 đồng tiền lệ phí giải quyết việc dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai số AA/2017/0009325 ngày 02/5/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Yên Bái.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Xác nhận ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Q tự nguyện chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 11.010.000 đồng (ông H, bà Q đã nộp đủ).

3. Quyền kháng cáo, kháng nghị:

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo quyết định này trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ra quyết định.

Các đương sự vắng mặt tại phiên họp được quyền kháng cáo quyết định này trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày quyết định được tống đạt hợp lệ.

Viện kiểm sát nhân dân thành phố Yên Bái, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Yên Bái;
- VKSND TP Yên Bái;
- CC THADS TP Yên Bái;
- Người yêu cầu;
- Người có QLNVLQ;
- Lưu HS, HCTP, KT.

THẨM PHÁN

(đã ký)

Nguyễn Thị Kim Tuyến