

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LẠNG SƠN
TỈNH LẠNG SƠN

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

Bản án số: 17/2022/DS-ST
Ngày 18-7-2022
V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LẠNG SƠN, TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tạ Thị Nhân

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Dương Đình Tuấn

Bà Nguyễn Thị Bích Thuận

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Mai Trang, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Ông Lê Chí Hiếu, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12, 18-7-2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2022/TLST-DS ngày 10-01-2022 về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2022/QĐXXST-DS ngày 10-5-2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 23/QĐST-DS ngày 31-5-2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 26/QĐST-DS ngày 23-6-2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chấp hành viên ABC; đơn vị công tác: EFG; có mặt.

Bị đơn: Bà XYZ; cư trú tại: KLM, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bank VIDB; địa chỉ: VIDB, Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Bank VIDB: Ông NTC, Giám đốc Phòng Giao dịch thành phố, Bank VIDB, chi nhánh Lạng Sơn, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 122/QĐ-VIDB.LS ngày 05-5-2022); có mặt ngày 12-7-2022, vắng mặt ngày 18-7-2022.

2. Ông HTH; cư trú tại: KLM'; vắng mặt.

3. Anh HNB; có mặt ngày 12-7-2022, vắng mặt ngày 18-7-2022.

4. Chị DNS; có mặt ngày 12-7-2022, vắng mặt ngày 18-7-2022.

Cùng địa chỉ: NOP, tỉnh Lạng Sơn.

5. Bank NN; địa chỉ: OPQ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Bank NN: Ông PMH, Giám đốc Bank NN, chi nhánh ĐĐ, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 2965/QĐ-NN-PC ngày 27-12-2019); vắng mặt.

6. Văn phòng CC HTTD; địa chỉ: RST, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng CC HTTD: Bà HTTD, Trưởng văn phòng, là người đại diện theo pháp luật; vắng mặt

Người làm chứng:

1. Anh HVH; địa chỉ: UVX; vắng mặt.

2. Chị VTC; địa chỉ: VXY, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

3. Chị VTKL; địa chỉ: XYZ, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện không đề ngày, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 08-12-2021, các bản khai, bản trình bày tiếp theo và tại phiên tòa nguyên đơn, chấp hành viên ABC trình bày:

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 04/2019/QĐST-KDTM ngày 01-8-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn quyết định: Ông HVH và bà XYZ cùng phải có nghĩa vụ trả cho Bank VIDB (viết tắt là VIDB) - Chi nhánh Lạng Sơn toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi tính đến hết ngày 21-7-2019 là 3.330.891.667 đồng, trong đó nợ gốc là 2.800.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn và quá hạn là 530.891.667 đồng và còn phải trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 22-7-2019 đến khi trả xong các khoản nợ cho Ngân hàng VIDB - Chi nhánh Lạng Sơn theo mức lãi suất được các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 01/2017/7182032/HĐTD ngày 19-5-2017. Trường hợp ông H và bà YZ không trả nợ, Ngân hàng VIDB - Chi nhánh Lạng Sơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp sau khi xử lý nếu không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông HVH và bà XYZ tiếp tục trả nợ cho VIDB - Chi nhánh Lạng Sơn cho đến khi trả xong khoản nợ.

ABC' (viết tắt là THADS) huyện SS, thành phố Hà Nội đã tổ chức kê biên, bán đấu giá đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 7, tờ bản đồ số 15, diện tích 156m², địa chỉ TH, PC, SS, Hà Nội và thu được số tiền 1.656.685.195 đồng để thi hành nghĩa vụ trả tiền của ông H và bà YZ cho VIDB - Chi nhánh Lạng Sơn, tuy nhiên số tiền này không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông H, bà YZ còn phải thi hành khoản tiền 1.674.206.472 đồng.

Ngày 10-11-2020 Chi cục THADS huyện SS, thành phố Hà Nội đã ủy thác thi hành khoản tiền còn lại cho Chi cục THADS thành phố Lạng Sơn tổ chức thực hiện. Chi cục THADS thành phố Lạng Sơn ra Quyết định số 165/QĐ-

CCTHADS ngày 16-11-2020. Nhận thấy đây là vụ việc thi hành án phức tạp, khó thi hành, Cục THADS tỉnh Lạng Sơn ra Quyết định số 02/QĐ-CTHADS ngày 30-11-2020 về việc rút hồ sơ để tổ chức thi hành và cũng đã tiến hành các trình tự, thủ tục về thi hành án đối với ông HVH và bà XYZ theo quy định.

Ngày 14-12-2020, Chấp hành viên xác minh điều kiện thi hành án của ông HVH và bà XYZ theo quy định kết quả xác minh có tài sản để đảm bảo thi hành án, đồng thời có Công văn số 1024/CTHADS ngày 14-12-2020 cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Lạng Sơn về việc cung cấp thông tin của người phải thi hành án. Tại Công văn số: 1061/CNVPĐKĐĐ ngày 31-12-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Lạng Sơn cho biết ông HTH và bà XYZ còn một số tài sản gồm:

- Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 2 phường Đ, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị được ông ĐXL, vợ là bà ĐTY tặng cho bà XYZ được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thành phố Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận ngày 10-6-2011, số vào sổ CH00912. Ngày 13-9-2011 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Lạng Sơn đã ký xác nhận cho bà XYZ góp vốn bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với Công ty AC theo hồ sơ đăng ký kinh doanh số 002239.GV.VP.

- Thửa đất số 03, tờ bản đồ số 2 phường Đ, diện tích 135, 5m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị được UBND thành phố Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận mang tên ông HVH ngày 07-9-2004, số vào sổ 02353QSĐĐ/906/2004/QĐ-UB(H). Ngày 18-01-2019, đã thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Bank NN (viết tắt là NN) - Chi nhánh Lạng Sơn theo hồ sơ số 000356.TC.

- Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 2 phường Đ, diện tích 363, 96m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị được UBND thành phố Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận mang tên ông HVH ngày 07-10-2011, số vào sổ CH 01173. Ngày 03-6-2015, đã thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho Công ty CPTM AC tại VIDB - Chi nhánh Lạng Sơn theo hồ sơ số 001617.TC.

- Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 10 phường Đ, thành phố L, diện tích 96,9m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà XYZ (nhận chuyển nhượng từ ông TLD và bà ĐHT, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố L ký xác nhận theo hồ sơ số 001933.CN.316 ngày 06-6-2016). Ngày 27-6-2019, đã thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của bà XYZ tại Bank NN - Chi nhánh ĐĐ, tỉnh Lạng Sơn theo hồ sơ số 003247.TC.

- Thửa đất số 123, tờ bản đồ số 09 phường V, thành phố L, diện tích 316,5m, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên XYZ (do nhận chuyển nhượng từ bà MTV và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố L ký xác nhận theo hồ sơ số 0025217.CN.1791 ngày 09-6-2017. Ngày 27-6-2019, đã thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Bank NN - Chi nhánh ĐĐ, tỉnh Lạng Sơn theo hồ sơ số 003246.TC.

Quá trình xác minh các tài sản của ông HVH và bà XYZ đều đã được thế chấp tại các Ngân hàng, Cục THADS tỉnh Lạng Sơn đã ban hành Công văn số 191/CTHADS-NV ngày 11-3-2021 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển

quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với đất và tài sản gắn liền với đất thuộc các thửa số 03, 13, 26, 123 đây là các thửa đất mà ông HVH và bà XYZ đã thế chấp tại các Ngân hàng, đề nghị các Ngân hàng sau khi tiến hành xử lý thu hồi nợ đối với tài sản của ông H và bà YZ phải thông báo ngay kết quả xử lý tài sản cho Cục THADS tỉnh Lạng Sơn biết, giữ số tiền còn lại (nếu có) để Cục THADS tỉnh Lạng Sơn giải quyết theo quy định pháp luật. Chấp hành viên xác định tại thời điểm xác minh các tài sản có giá trị bằng hoặc nhỏ hơn nghĩa vụ phải thanh toán theo hợp đồng cầm cố thế chấp để đảm bảo thi hành án. Vì vậy, Cục THADS tỉnh Lạng Sơn đã ban hành Quyết định số 06/QĐ-CTHADS ngày 12-5-2021 về việc chưa có điều kiện thi hành án đối với ông H và bà YZ.

Ngày 09-8-2021 Bank NN - Chi nhánh Lạng Sơn có công văn số 961/NHNo.LS-KTNB gửi Cục THADS tỉnh Lạng Sơn về việc hỗ trợ Ngân hàng thu hồi nợ. Trong đó cho biết bà XYZ có vay 03 khoản tại Hội sở tỉnh và Chi nhánh ĐĐ, 03 khoản vay này đều đã quá hạn, Bank NN - Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn và Chi nhánh ĐĐ đang phối hợp với khách hàng XYZ bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Hiện nay có khách hàng HNB, địa chỉ tại đường CVA, tổ 4, khối 5, phường Đ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn cam kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 26, tờ bản đồ số 10, địa chỉ khối 7, phường Đ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, diện tích 96,9m², tài sản gắn liền với đất nhà cấp IV, 1 tầng, diện tích sàn 33m² (có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 202149 do UBND thành phố Lạng Sơn cấp ngày 30/12/2011) với giá 1.150.000.000 đồng. Sau khi khách hàng nộp tiền vào Ngân hàng để trả nợ, Ngân hàng sẽ giải chấp và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà XYZ để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông HNB. Đề nghị Cục THADS tỉnh Lạng Sơn tạo điều kiện để Ngân hàng phối hợp với khách hàng bán tài sản thế chấp.

Ngày 11-8-2021 Cục THADS tỉnh đã có Công văn số 700/CTHADS-NV về việc phối hợp thi hành án vụ HVH và XYZ trả lời cho Ngân hàng biết: Căn cứ Luật THADS sửa đổi bổ sung năm 2014 và khoản 3 Điều 24 Nghị định 62/205/NĐ-CP ngày 17-3-2015 của Chính phủ, việc Ngân hàng cho đương sự tự bán tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 10, địa chỉ khối 7, phường Đ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn diện tích 96,9m² là vi phạm Luật THADS và văn bản hướng dẫn thi hành. Cục THADS tỉnh yêu cầu Bank NN - Chi nhánh Lạng Sơn thực hiện xử lý tài sản theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng với người phải thi hành án.

Ngày 06-9-2021 Cục THADS tỉnh đã có Công văn số 795/CTHADS-NV về phối hợp thi hành vụ HVH và XYZ, nội dung đề nghị Ngân hàng phối hợp với các cơ quan xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của Luật Ngân hàng, Luật Các tổ chức tín dụng, Luật THADS và các văn bản hướng dẫn thi hành, yêu cầu khi thanh toán hết nghĩa vụ theo hợp đồng hoặc khi xử lý các tài sản cầm cố, thế chấp thì phải thông báo cho cơ quan THADS biết.

Ngày 10-9-2021 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn có yêu cầu số 1222/YC-VKS-P8 yêu cầu Cục THADS chấm dứt: "...việc tạm dừng việc đăng

ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản đối với đất và tài sản gắn liền với đất..." đã nêu ở trong công văn số 191/CTHADS-NV ngày 11-3-2021 đề các quyền và lợi ích hợp pháp của người phải thi hành án được bảo đảm. Trên cơ sở đó Cục THADS ban hành công văn số 826/CTHADS-NV ngày 15-9-2021 về việc phối hợp thi hành án vụ HVH và bà XYZ, nội dung đề nghị các cơ quan, tổ chức liên quan chấm dứt việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với đất thuộc các thửa đất số 03, 04, 26, 13, để Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm thu hồi nợ theo các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm. Khi Ngân hàng xử lý tài sản, Cục THADS đề nghị Ngân hàng phối hợp với các cơ quan xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của Luật Ngân hàng; Luật các tổ chức tín dụng; Luật Thi hành án dân sự và các văn bản hướng dẫn thi hành, yêu cầu khi thanh toán hết nghĩa vụ theo hợp đồng hoặc khi xử lý các tài sản cầm cố, thế chấp phải thông báo ngay cho cơ quan thi hành án dân sự biết.

Ngày 15-10-2021 Bank NN - Chi nhánh ĐĐ, tỉnh Lạng Sơn có công văn số 242/NHNo.ĐĐ về việc thu hồi nợ khách hàng XYZ nội dung: Ngày 14-10-2021 bà XYZ trả nợ gốc và lãi 1.250.000.000 đồng (khoản vay theo hợp đồng tín dụng số: 8402-LAV-201900158 ngày 28-6-2019...) Bank NN - Chi nhánh ĐĐ thu nợ gốc và lãi hoàn thành nghĩa vụ tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản số 73/2019/HĐTC ngày 27-6-2019 đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 10, địa chỉ khối 7 phường Đ, thành phố Lạng Sơn, diện tích 96,9m². Sau khi khách hàng hoàn thành nghĩa vụ trả nợ, Bank NN - Chi nhánh ĐĐ làm thủ tục trả lại tài sản thế chấp cho khách hàng.

Ngày 21-10-2021 Cục THADS tỉnh Lạng Sơn đã có Quyết định số 01/QĐ-CTHADS về việc tiếp tục thi hành án và Quyết định số 01/QĐ-CTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản, đồng thời ban hành Thông báo số 20/CTHADS ngày 22-10-2021 về việc bà XYZ cung cấp các giấy tờ, tài liệu cần thiết để chứng minh quyền sở hữu, sử dụng hoặc có quyền khởi kiện yêu cầu xác định quyền sở hữu, sử dụng.

Ngày 09-11-2021 anh HNB có Đơn đề nghị dỡ bỏ quyết định phong tỏa tài sản số 01/QĐ-CTHADS ngày 21-10-2021 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản.

Cục THADS tỉnh Lạng Sơn đã có công văn số 1067/CTHADS-NV ngày 15-11-2021 về việc trả lời đơn đề nghị của công dân HNB, căn cứ các quy định của Luật Ngân hàng, Luật các tổ chức tín dụng, Luật THADS năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành Cục THADS tỉnh đang tiến hành xử lý tài sản để đảm bảo thi hành án.

Ngày 15-11-2021 Cục THADS tỉnh Lạng Sơn có thông báo số 37/TBCCTHADS thông báo cho BIDS - Chi nhánh Lạng Sơn có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 2190 quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15-10-2021 giữa bà XYZ và vợ chồng anh HNB, chị Đinh Thị Sâm là vô

hiệu. Tuy nhiên VIDB trả lời đề nghị Cục THADS tỉnh Lạng Sơn giải quyết theo quy định.

Cục THADS tỉnh Lạng Sơn đã có Công văn số 1188/CTHADS-NV ngày 15-12-2021 gửi Bank NN - Chi nhánh ĐĐ, sau đó nhận được Công văn số 300/NHNo.ĐĐ ngày 15-12-2022 về việc cung cấp thông tin (kèm theo công văn và chứng từ) cho biết ngày 14-10-2021 bà XYZ trả hết nghĩa vụ gốc và lãi khoản vay theo theo hợp đồng thế chấp số 73/2019 ngày 27-6-2019.

Ngày 22-12-2021 Chấp hành viên xác minh tại Văn phòng CC HTTD được biết ngày 15-10-2021 anh HNB và bà XYZ có giao nhận tiền đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được lập giấy giao nhận tiền tại Văn phòng Công chứng có lời chứng của Công chứng viên HTTD.

Vì vậy, chấp hành viên khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 26, tờ bản đồ số 10, địa chỉ khối 7 phường Đ, thành phố Lạng Sơn, diện tích 96,9m² - địa chỉ thửa đất tại khối 7, phường Đ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE-202149 do UBND thành phố Lạng Sơn cấp ngày 30-12-2011) giữa bà XYZ và vợ chồng ông HNB bà DNS được lập ngày 15-10-2021 tại Trụ sở Văn phòng CC HTTD - địa chỉ: RST, tỉnh Lạng Sơn, số 2190 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu toàn bộ. Vì tài sản của bà XYZ chuyển nhượng cho anh HNB, chị DNS là tài sản đã được Ngân hàng giải chấp. Căn cứ khoản 3 Điều 24 Nghị định 62/205/NĐ-CP ngày 17-3-2015 của Chính phủ cơ quan thi hành án dân sự kê biên tài sản để đảm bảo thi hành án nên việc chuyển nhượng nêu trên nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành. Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn bà XYZ trình bày: Khoản vay nêu tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 04/2019/QDST-KDTM ngày 01-8-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn là khoản vay riêng của cá nhân ông HVH, chồng của bà YZ, bà YZ không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì liên quan. Tháng 3-2021 bà được Cục THADS tỉnh Lạng Sơn thông báo làm việc với Bank NN - Chi nhánh Lạng Sơn để xử lý khoản nợ tại Ngân hàng phục vụ quá trình thi hành án. Tại thời điểm đó bà không nhận được văn bản nào của Cục THADS ngăn chặn giao dịch liên quan đến các tài sản của bà. Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 10, địa chỉ khối 7 phường Đ, thành phố Lạng Sơn, diện tích 96,9m², địa chỉ thửa đất tại khối 7, phường Đ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn là tài sản đứng tên riêng của bà đã được thế chấp tại Agriank - Chi nhánh ĐĐ để đảm bảo cho khoản vay của bà. Do tài sản thế chấp có giá trị nhỏ hơn khoản vay nên Ngân hàng đã đồng ý cho bà tự bán tài sản để tất toán khoản vay. Được sự đồng ý của Ngân hàng bà đã tự tìm khách hàng để bán tài sản. Ngày 14-10-2021 bà và vợ chồng anh HNB, chị DNS đã ký hợp đồng thỏa thuận giao nhận số tiền 1.250.000.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 26 nêu trên. Theo nội dung thỏa thuận, bà YZ sẽ tất toán toàn bộ khoản vay cho Bank NN và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 26 cho vợ chồng anh B, chị Sâm đi làm thủ tục sang tên. Ngày 15-10-2021 sau khi tất toán khoản vay và

được giải chấp sổ đỏ, bà YZ và vợ chồng anh B, chị Sâm đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 26, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng CC HTTD. Ngày 21-10-2021 bà nhận được Quyết định về việc tiếp tục thi hành án số 01/QĐ-CTHADS với nội dung tiếp tục thi hành khoản vay tại VIDB và Quyết định số 01/QĐ-CTHADS ngày 21-10-2021 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản. Bà đã có ý kiến thắc mắc lý do vì sao tài sản của bà bị ngăn chặn giao dịch thì được Cục THADS tỉnh trả lời các công văn trên đều dựa trên Công văn 191/CTHADS ngày 11-3-2021. Bản thân bà chưa từng nhận được và biết được đến công văn này trước đó. Việc bà bán tài sản cho vợ chồng anh B, chị Sâm là được sự đồng ý từ phía Ngân hàng. Ngoài ra tài sản này là tài sản riêng của bà, không liên quan đến khoản vay của ông H. Vì vậy, bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông ABC, Chấp hành viên Cục THADS tỉnh Lạng Sơn. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Bank VIDB trình bày: VIDB nhất trí với yêu cầu khởi kiện của chấp hành viên ABC và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông HTH trình bày: Khoản vay tại VIDB - Chi nhánh Lạng Sơn năm 2017 là khoản vay riêng của cá nhân ông, không liên quan đến bà YZ. Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 04/2019/QĐST-KDTM ngày 01-8-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn buộc bà YZ cùng có nghĩa vụ trả nợ với ông là không đúng. Cục THADS tỉnh Lạng Sơn phong tỏa tài sản để đảm bảo việc thi hành Quyết định số 04/2019/QĐST-KDTM trong đó có cả các tài sản riêng của bà YZ, đã có văn bản cam kết của ông xác định tài sản đó là tài sản của bà YZ tự bỏ tiền ra mua trong thời kỳ hôn nhân là không đúng. Ngày 15-9-2021 Cục THADS đã có văn bản số 826/CTHADS-NV đề nghị các cơ quan chấm dứt việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 10 để Ngân hàng xử lý tài sản thu hồi nợ theo quy định. Căn cứ văn bản 826/CTHADS-NV, bà XYZ đã bàn bạc xử lý tài sản thế chấp với Bank NN - Chi nhánh Lạng Sơn, thống nhất chuyển nhượng nhà, đất cho vợ chồng anh HNB, chị DNS với giá 1.250.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng. Ngày 21-10-2021 Cục THADS lại ra Quyết định số 01/QĐ-CTHADS tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản do chấp hành viên ABC ký. Quyết định 01/QĐ-CTHADS nêu trên là không có căn cứ, không đúng quy định, ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của người mua và người bán. Vì vậy ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh HNB trình bày: Tháng 9-2021 do có người quen giới thiệu, vợ chồng anh tìm hiểu thửa đất số 26, tờ bản đồ số 10, khối 7, phường Đ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn và ngôi nhà trên đất của bà XYZ. Người giới thiệu đã đưa cho anh bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 26. Anh đã mang tờ phô tô sổ đỏ đó đến Cục THADS thành phố Lạng Sơn gặp cán bộ ở đó (anh không nhớ tên cán bộ đã tiếp anh) hỏi thửa đất đó có chuyển nhượng được không? Người cán bộ đó trả lời là

đất không vấn đề gì. Anh cũng mang tờ phô tô sổ đỏ đó sang Văn phòng công chứng AV gặp chị HTTD là trưởng văn phòng, chị D có gọi điện cho ông NHT, Cục trưởng Cục THADS tỉnh Lạng Sơn hỏi thông tin, sau đó chị D trả lời với anh là đất chuyển nhượng được. Anh tiếp tục ra bộ phận một cửa gặp nhân viên ở đó hỏi thông tin, nhân viên đó ngồi ở ô số 7, trả lời anh là đất không vấn đề gì, sang tên bình thường. Sau khi xác minh thông tin, vợ chồng anh đã gặp bà YZ thống nhất việc chuyển nhượng. Hai bên thống nhất giá cả chuyển nhượng là 1.250.000.000 đồng. Vợ chồng anh thiếu tiền nên đã vay chị VTC. Do không tin tưởng bà YZ nên anh đã nhờ chị C là cán bộ Bank DHB - Chi nhánh Lạng Sơn nộp toàn bộ số tiền vào Bank NN - Chi nhánh ĐĐ để rút sổ đỏ của thửa 26 ra vì anh cho rằng chị TC là cán bộ Ngân hàng sẽ hiểu biết nghiệp vụ rõ hơn anh, đảm bảo chuyển tiền đúng mục đích để rút được sổ đỏ ra, không để bà YZ rút tiền rồi không thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo cam kết. Sau khi chuyển tiền và rút được sổ đỏ ra, vợ chồng anh cùng với bà YZ đến Văn phòng CC HTTD ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, anh ra bộ phận một cửa nộp giấy tờ. Khoảng một tuần sau hàng xóm cũ của anh (nhà cũ của anh ở tổ 4, khối 5, đường CVA, phường Đ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn) nói với anh là có cán bộ thi hành án đến tìm anh nhưng không gặp. Vì vậy, anh đã đến Cục THADS tỉnh Lạng Sơn hỏi và được Cục THADS giao cho anh Quyết định số 01/QĐ-THA ngày 21-12-2021 về việc tạm dừng đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, quyền sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của HTH và XYZ. Anh không đồng ý với Quyết định này và đã có đơn đề nghị dỡ bỏ quyết định phong tỏa tài sản gửi Cục THADS tỉnh Lạng Sơn. Vợ chồng anh vẫn tiến hành sửa chữa ngôi nhà đã mua của bà YZ để ở vì ngôi nhà đã bị xuống cấp và do vợ chồng anh đã bán ngôi nhà cũ ở tổ J, khối W, đường CVA, phường Đ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn để lấy tiền trả cho bà YZ để nhận chuyển nhượng thửa 26 nên không còn nơi nào để ở. Hiện tại vợ chồng anh vẫn ở ngôi nhà này. Kể từ ngày anh đến nhận Quyết định số 01/QĐ-THA thì cơ quan thi hành án không làm việc gì với anh. Anh có đến bộ phận một cửa để hỏi thì cán bộ ở đó trả lời do thửa đất đó không thực hiện được việc chuyển nhượng và sẽ có văn bản trả lời anh sau nhưng cho đến thời điểm hiện tại vợ chồng anh vẫn chưa nhận được bất kỳ văn bản trả lời nào. Vợ chồng anh vẫn ở ngôi nhà mua của bà YZ cho đến khi nhận được thông báo của Tòa án về việc thụ lý vụ án ông ABC chấp hành viên Cục THADS tỉnh Lạng Sơn khởi kiện vụ án, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa 26 giữa vợ chồng anh và bà XYZ vô hiệu. Đối với yêu cầu khởi kiện của chấp hành viên ABC anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì thửa đất số 26 là tài sản riêng của bà YZ nên bà YZ có toàn quyền chuyển nhượng, bà YZ cũng như anh không hề nhận được biên bản hòa giải giữa cơ quan thi hành án và bà YZ về việc cấm chuyển nhượng những thửa đất của bà YZ, trong đó có thửa đất số 26. Ông HVH là chồng của bà YZ cũng đã có văn bản cam kết thửa đất số 26 là tài sản riêng của bà YZ, không liên quan đến ông H. Khoản vay của ông H tại ngân hàng VIDB là khoản vay riêng của ông H, không liên quan đến bà YZ, bà YZ không có nghĩa vụ gì đối với khoản vay trên. Ngày 10-9-2021 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn cũng đã có văn bản số 1222/YC-VKS-P8 yêu cầu thi hành án theo đúng các quy định của Luật

THADS. Nội dung văn bản yêu cầu Cục trưởng Cục THADS tỉnh Lạng Sơn ra văn bản gửi các cơ quan liên quan chấm dứt việc "tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với đất và tài sản gắn liền với đất thuộc các thửa đất" đã nêu ở công văn 191/CTHADS-NV ngày 11-3-2021. Ngày 15-9-2021 Cục THADS tỉnh Lạng Sơn cũng đã có văn bản số 826/CTHADS-NV đề nghị các cơ quan, tổ chức liên quan chấm dứt việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với đất và tài sản gắn liền với đất thuộc các thửa đất đã nêu tại công văn 191/CTHADS-NV ngày 11-3-2021 của Cục THADS tỉnh Lạng Sơn để Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm thu hồi nợ theo các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm. Cơ quan thi hành án đã không ra văn bản cấm chuyển nhượng trước khi vợ chồng anh nhận chuyển nhượng thửa đất trên mà mãi đến sau khi vợ chồng anh đã thực hiện xong việc ký hợp đồng, anh đến cơ quan thi hành án để hỏi mới biết được việc cơ quan thi hành án ban hành văn bản cấm chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng anh và bà YZ là hoàn toàn hợp pháp, vợ chồng anh là người thứ ba ngay tình. Tại sao cơ quan thi hành án không cấm chuyển nhượng một lần mà lại thực hiện việc cấm rồi dừng rồi lại cấm trong khi vợ chồng anh và bà YZ không biết đến lệnh cấm lần đầu. Anh không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị DNS trình bày: Chị nhất trí với ý kiến của anh HNB và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bank NN trình bày: Khoản vay của bà XYZ tại Bank NN - Chi nhánh ĐĐ đã quá hạn, Ngân hàng đã đôn đốc và làm cam kết nhiều lần nhưng bà YZ không thực hiện. Ngày 14-10-2021 bà YZ thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký. Bank NN - Chi nhánh ĐĐ chỉ xử lý tài sản để thu hồi nợ theo quy định, không tham gia vào việc thỏa thuận tự bán tài sản của bà YZ. Sau khi xuất tài sản, giải chấp tài sản tại Ngân hàng việc bà YZ đem đi xóa đăng ký thế chấp hay chuyển nhượng là quyền của bà YZ. Việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 26, tờ bản đồ số 10 không do cán bộ Bank NN thực hiện và không thuộc nghiệp vụ của Bank NN. Bank NN không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Văn phòng CC HTTD trình bày: Ngày 15-10-2021 Văn phòng CC HTTD tiếp nhận yêu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà XYZ và anh HNB cùng vợ là chị DNS. Sau khi xem xét hồ sơ do các bên cung cấp, kiểm tra tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu ngăn chặn của toàn tỉnh Lạng Sơn tại thời điểm khách hàng yêu cầu công chứng, văn phòng công chứng không thấy bất kỳ dấu hiệu ngăn chặn hay tranh chấp nào đối với quyền sử dụng đất của bà XYZ. Vì vậy, công chứng viên đã tiếp nhận hồ sơ, giao cho nhân viên soạn thảo hợp đồng, yêu cầu các bên tự đọc lại nội dung và cùng nghe công chứng viên đọc và giải thích rõ từng điều khoản đã ghi trong hợp đồng. Các bên không có ý kiến gì và đã ký, ghi rõ họ tên, lấn tay điểm chỉ ngón trỏ bàn tay phải vào Hợp đồng trước mặt công chứng viên. Giá chuyển

nhượng và phương thức thanh toán do các bên tự thỏa thuận. Khi công chứng viên hỏi thì các bên trả lời việc thanh toán đã xong, còn thanh toán vào thời điểm nào là việc của các bên. Văn phòng CC HTTD không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người làm chứng anh HVH trình bày: Khoảng tháng 8, tháng 9 năm 2021, thông qua người khác giới thiệu anh được biết bà XYZ có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 26, tờ bản đồ số 10 phường Đ, diện tích 96,9m². Do quen biết với anh B, chị Sâm và biết hai người này đang có nhu cầu mua nhà đất để ở nên anh đã thông báo cho anh B biết. Sau đó anh B đã chủ động đi tìm chủ đất để tìm hiểu và thỏa thuận việc mua bán. Anh B có nói lại với anh rằng vợ chồng anh B sẽ nộp tiền trả nợ cho khoản vay của bà YZ tại Bank NN - Chi nhánh ĐĐ số tiền 1.250.000.000 đồng, sau đó bà YZ rút sổ đỏ thửa 26 đang thế chấp tại đó ra rồi thực hiện thủ tục chuyển nhượng với vợ chồng anh B. Anh B cũng nói cho anh biết việc anh B thiếu tiền nên đã phải vay chị VTC nhưng số tiền vay cụ thể là bao nhiêu thì anh không biết. Ngày 10-10-2021 tại nhà bà YZ ở số 123 NQ, phường Đ, thành phố Lạng Sơn, anh được làm chứng ký vào Hợp đồng đặt cọc giữa bà YZ và anh B. Anh chỉ nhớ nội dung hợp đồng nêu anh B sẽ đặt cọc cho bà YZ 1.250.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 26, còn hợp đồng do ai lập, ai mang đến thì anh không biết. Ngày 14-10-2021 anh B nói với anh là đã nhờ chị C chuyển tiền vào tài khoản của bà YZ nhưng chỉ chuyển được 550.000.000 đồng thì không chuyển tiếp được do lỗi hệ thống và hẹn buổi chiều cùng ngày sẽ mang tiền mặt đến nộp trực tiếp tại Bank NN - Chi nhánh ĐĐ, đồng thời anh B gọi anh đi cùng, anh nhất trí. Buổi chiều mọi người hẹn nhau có mặt tại Bank NN - Chi nhánh ĐĐ. Anh được chứng kiến chị C lấy tiền từ túi của chị C giao cho cán bộ ngân hàng để làm thủ tục nộp tiền, còn bà YZ là người ký các thủ tục. Cũng trong buổi chiều hôm đó bà YZ rút được sổ đỏ ra. Ngày 15-10-2021 anh B lại gọi cho anh, nhờ anh đi cùng vợ chồng anh B đến Văn phòng CC HTTD để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 26. Khi ký hợp đồng tại văn phòng công chứng thì không có việc giao, nhận tiền do anh B đã giao tiền cho chị C để nhờ chị C chuyển tiền vào tài khoản của bà YZ để trả nợ cho Bank NN - Chi nhánh ĐĐ từ trước.

Người làm chứng chị VTC trình bày: Thời điểm tháng 10-2021 chị còn làm việc tại Bank DHB (DHBank), qua người quen (là khách hàng đã từng vay vốn DHBank) chị được biết vợ chồng anh B, chị Sâm có nhu cầu vay tiền để mua nhà. Đầu tháng 10-2021 vợ chồng anh B gọi điện cho chị đến nhà bà XYZ tại địa chỉ số 123 đường NQ, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Tại nhà bà XYZ, chị được nghe nội dung thỏa thuận giữa anh B và bà YZ, theo đó anh B nói anh đang có nhu cầu mua nhà, đất của bà YZ là thửa đất số 26, tờ bản đồ số 10 phường Đ, diện tích 96,9m². Bà YZ nhất trí chuyển nhượng nhưng nói do tài sản đang được thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của bà YZ tại Bank NN - Chi nhánh ĐĐ nên bà YZ yêu cầu anh B phải đóng 1.250.000.000 đồng vào ngân hàng thì mới rút được sổ đỏ ra để thực hiện thủ tục chuyển nhượng, anh B đồng ý nhưng do anh B thiếu tiền nên đề nghị vay chị (vay cá nhân không phải thông qua hệ thống ngân hàng). Chị nhất trí cho anh B vay, thỏa thuận khi nào việc chuyển nhượng giữa bà YZ và anh B xong thì anh B sẽ dùng chính sổ đỏ của

thừa đất đó, thế chấp ở ngân hàng để vay tiền trả nợ cho chị. Việc anh B và bà YZ ký hợp đồng đặt cọc cũng như ký giấy giao, nhận tiền như thế nào thì chị không biết. Ngày 12-10-2021, chị trực tiếp đến gặp ông PMH, Giám đốc Bank NN - Chi nhánh ĐĐ để hỏi, thì ông H trả lời tôi là thừa đất đó chuyển nhượng được. Buổi trưa ngày 14-10-2021 chị giúp anh B chuyển tiền vào tài khoản của bà YZ tại Bank NN - Chi nhánh ĐĐ để thu nợ. Bà YZ sử dụng dịch vụ trừ tiền vay vào tài khoản của bà YZ. Theo quy định của Ngân hàng, khách hàng có nợ quá hạn, khi có tiền vào tài khoản thì ngân hàng sẽ tự động phong tỏa, do đó tiền chị chuyển vào tài khoản của bà YZ chắc chắn sẽ được trừ vào khoản nợ của bà YZ, bà YZ không thể rút ra được. Chị đã thao tác chuyển tiền vào tài khoản của bà YZ 06 lần, 05 lần chuyển 100.000.000 đồng/lần, 01 lần chuyển 50.000.000 đồng. Sau khi chuyển được 550.000.000 đồng, chị thực hiện chuyển tiếp thì bị chặn do lỗi hệ thống nên không thực hiện được. Chị báo cho anh B và bà YZ biết, sau đó, buổi chiều chị mang 700.000.000 đồng tiền mặt đến Bank NN - Chi nhánh ĐĐ để nộp tiền vào tài khoản của bà YZ. Chị trực tiếp giao 700.000.000 đồng cho cán bộ Bank NN - Chi nhánh ĐĐ, khi cán bộ Bank NN - Chi nhánh ĐĐ (chị VTKL) hỏi để tên ai là người nộp tiền, chị nghĩ đó là khoản vay của bà YZ nên để bà YZ đứng tên người nộp tiền. Vì vậy, bà YZ và anh B tiếp tục thực hiện các thủ tục còn lại để tắt toán khoản vay, rút sổ đỏ ra và thực hiện hợp đồng công chứng. Sau đó, anh Hạnh là người đi cùng anh B hôm đó báo cho chị biết là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thừa 26 giữa bà YZ và anh B bị chặn. Khoản tiền anh B vay chị anh B cũng chưa trả được nhưng chị không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Chị và anh B sẽ tự thỏa thuận, giải quyết với nhau.

Người làm chứng chị VTKL trình bày: Thời điểm tháng 10-2021 chị là nhân viên tại Bank NN - Chi nhánh ĐĐ. Đầu giờ chiều ngày 14-10-2021 khi chị đang làm việc tại Bank NN - Chi nhánh ĐĐ thì bà XYZ cùng một người con trai và một người con gái đến nộp tiền vào tài khoản của bà XYZ tại Bank NN - Chi nhánh ĐĐ (chị không quen biết những người này nhưng người con gái đi cùng có nói chuyện với chị thì chị được biết người con gái đi cùng bà YZ cũng làm ở ngân hàng nhưng chị không nhớ là ngân hàng nào). Bà XYZ lúc đó có khoản vay tại Bank NN - Chi nhánh ĐĐ. Người con gái đi cùng bà YZ cầm tiền đưa cho chị. Khi chị hỏi những người đó để ai đứng tên người nộp tiền thì có người trả lời để bà YZ đứng tên người nộp tiền (chị không nhớ rõ ai là người trả lời). Hôm đó, chị thực hiện thủ tục cho bà YZ nộp 700.000.000 đồng vào tài khoản. Sau đó, kế toán của Bank NN - Chi nhánh ĐĐ thực hiện thủ tục tắt toán hợp đồng rồi chuyển hồ sơ sang cho chị để chị xuất sổ, trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà YZ, đã ký sổ giữ tài sản của khách hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn có ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng như sau: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký chấp hành đúng quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án. Nguyên đơn đã chấp hành nghiêm túc quy định về việc viết bản khai, tham gia phiên họp, phiên tòa và cung cấp tài liệu, chứng cứ theo quy định. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng đều đã có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

Về nội dung vụ án: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 26, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất tại khối 7, phường Đ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 15-10-2021 tại Văn phòng CC HTTD là đúng quy định về nội dung và hình thức vì các lý do: Thửa đất số 26 là tài sản riêng của bà YZ, còn khoản vay năm 2017 tại VIDB - chi nhánh Lạng Sơn là khoản vay riêng của ông HTH, chồng bà YZ; Ngày 27-6-2019 bà YZ ký hợp đồng thế chấp tại Bank NN - Chi nhánh Lạng Sơn để đảm bảo cho khoản vay của bà YZ, hợp đồng này được ký trước thời điểm Quyết định số 04/2019/QĐST-KDTM ngày 01-8-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn có hiệu lực; việc chuyển nhượng thửa 26 giữa bà YZ và vợ chồng anh B, chị Sâm nhằm mục đích thanh toán khoản vay của bà YZ tại Bank NN - chi nhánh Lạng Sơn, không có dấu hiệu tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ. Tại thời điểm chuyển nhượng anh B và chị Sâm có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng và họ chỉ biết tài sản nhận chuyển nhượng đang thế chấp tại Bank NN - Chi nhánh Lạng Sơn và không bị kê biên, không trong thời gian tạm dừng việc chuyển nhượng. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 26, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất tại khối 7, phường Đ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn vô hiệu toàn bộ là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 117, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự, Điều 188 Luật Đất đai, Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, Nghị quyết 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 tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; về án phí nguyên đơn thuộc trường hợp không phải chịu án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phiên tòa mở lần thứ hai, bị đơn - bà XYZ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông HTH, Văn phòng CC HTTD, Bank NN đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người này theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn chấp hành viên ABC khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2190, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15-10-2021 tại Văn phòng CC HTTD, địa chỉ RST, tỉnh Lạng Sơn, giữa bà XYZ và ông HNB, bà DNS đối với thửa 26, tờ bản đồ 10 tại khối 7, phường Đ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE-202149 do UBND thành phố Lạng Sơn cấp ngày 30-12-2011 vô hiệu toàn bộ. Tại Mục 32 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật THADS quy định: *"Trường hợp có căn cứ xác định giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó. Hết thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được thông báo mà người được thi hành án không yêu cầu thì Chấp hành viên yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền*

hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó". Người được thi hành án là VIDB - Chi nhánh Lạng Sơn đã được thông báo về việc có quyền nộp đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, nhưng không yêu cầu. Chấp hành viên Cục THADS tỉnh Lạng Sơn đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Bị đơn có nơi cư trú tại KLM, tỉnh Lạng Sơn. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; mục 32 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật THADS, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh HNB có yêu cầu Tòa án đưa ông NHT, Cục trưởng Cục THADS tỉnh Lạng Sơn tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì anh cho rằng, khi vợ chồng anh và bà YZ đến văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng, công chứng viên HTTD đã gọi điện cho ông Tài và ông Tài đã trả lời công chứng viên HTTD rằng thửa đất số 26 chuyển nhượng bình thường. Xét thấy: Theo quy định tại Điều 75 Luật THADS năm 2008, khoản 32 Điều 1 Luật số 64/2014/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật THADS thì Chấp hành viên có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án vô hiệu. Do đó, việc chấp hành viên ABC khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 26, tờ bản đồ số 10 địa chỉ thửa đất tại phường Đ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn là đúng quy định. Ông NHT, Cục trưởng Cục THADS tỉnh Lạng Sơn không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án, do đó Tòa án không chấp nhận ý kiến của anh B đề nghị Tòa án triệu tập ông NHT tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa, anh B có ý kiến không yêu cầu đưa ông NHT làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[4] Về nội dung vụ án: Năm 2017 ông HTH là chồng của bà YZ ký hợp đồng tín dụng vay 2.800.000.000 đồng tại VIDB - Chi nhánh Lạng Sơn. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ TH, PC, SS, Hà Nội đã được UBND huyện SS, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO883361 ngày 11-12-2013, ông NVT nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng công chứng số 16/2015/HĐCN ngày 08-01-2015 và các tài sản gắn liền với đất. Do ông H vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngày 21-3-2019 VIDB đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 04/2019/QĐST-KDTM ngày 01-8-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đã tuyên công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, theo đó ông HTH và bà XYZ (vợ ông H) cùng có nghĩa vụ trả cho VIDB - Chi nhánh Lạng Sơn số tiền nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký. Trường hợp ông H và bà YZ không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì VIDB - Chi nhánh Lạng Sơn có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Thực hiện Quyết định trên, ABC' huyện SS, thành phố Hà Nội đã tổ chức kê biên, bán đấu giá đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 7, tờ bản đồ

số 15, địa chỉ TH, PC, SS, Hà Nội và thu được số tiền 1.656.685.195 đồng để thi hành nghĩa vụ trả tiền của ông H và bà YZ cho VIDB - Chi nhánh Lạng Sơn, ông H và bà YZ còn phải tiếp tục thi hành khoản tiền 1.674.206.472 đồng. Ngày 10-11-2020 Chi cục THADS huyện SS, thành phố Hà Nội đã ủy thác khoản tiền còn lại cho Chi cục THADS thành phố Lạng Sơn tổ chức thực hiện. Chi cục THADS thành phố Lạng Sơn ra Quyết định số 165/QĐ-CCTHADS ngày 16-11-2020 về việc thi hành án. Ngày 30-11-2020 Cục THADS tỉnh Lạng Sơn rút hồ sơ để tổ chức thi hành và cũng đã tiến hành các trình tự, thủ tục về thi hành án đối với ông HVH và bà XYZ là đúng theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 35 Luật THADS năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

[5] Sau khi ra Quyết định thi hành án, Chấp hành viên xác minh điều kiện thi hành án của ông HVH và bà XYZ theo quy định, kết quả xác minh cho thấy ông HVH và bà XYZ có một số tài sản khác nhưng đều đang được thế chấp tại các Ngân hàng, trong đó có thửa đất số 26, tờ bản đồ số 10, địa chỉ tại phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn đứng tên riêng của bà YZ. Kết quả xác minh cũng cho thấy, tại thời điểm xác minh các tài sản có giá trị bằng hoặc nhỏ hơn nghĩa vụ phải thanh toán theo hợp đồng thế chấp để đảm bảo thi hành án. Vì vậy, cơ quan thi hành án đã gửi văn bản đề nghị các Ngân hàng sau khi tiến hành xử lý thu hồi nợ đối với tài sản của ông H và bà YZ phải thông báo ngay kết quả xử lý tài sản cho Cục THADS tỉnh Lạng Sơn biết, giữ số tiền còn lại (nếu có) để Cục THADS tỉnh giải quyết theo quy định pháp luật là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18-7-2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật THADS.

[6] Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 10, được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của bà YZ tại Bank NN - Chi nhánh ĐĐ theo Hợp đồng thế chấp số 73/2019/HĐTC ngày 27-6-2019. Như vậy là Hợp đồng thế chấp số 73/2019/HĐTC được ký kết trước khi có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 04/2019/QĐST-KDTM ngày 01-8-2019 đồng thời có trước thời điểm Chi cục THADS thành phố Lạng Sơn ra Quyết định thi hành án số 165/QĐ-CCTHADS ngày 16-11-2020. Khi ký kết hợp đồng các bên tham gia giao dịch đều minh mẫn, tự nguyện không bị lừa dối, ép buộc và thực hiện đúng quy định của pháp luật là phù hợp với quy định tại các Điều 317, 318, 319, 320, 321, 322 của Bộ luật Dân sự. Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và bà XYZ có hiệu lực pháp luật và thửa đất số 26, tờ bản đồ số 10 phải được dùng thế bảo đảm cho khoản nợ của bà YZ tại Bank NN - Chi nhánh ĐĐ trước. Cơ quan thi hành án được giữ số tiền còn lại sau khi xử lý xong khoản vay của bà YZ tại Bank NN - Chi nhánh ĐĐ để thi hành khoản nợ còn lại của ông H và bà YZ tại VIDB - Chi nhánh Lạng Sơn.

[7] Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 26, tờ bản đồ số 10, khoảng tháng 9-2021 anh HNB đã tìm hiểu và có nhu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Do tài sản đang được thế chấp tại Bank NN - Chi nhánh ĐĐ nên giữa anh HNB và bà XYZ đã ký hợp đồng đặt cọc để bà YZ có tiền trả nợ ngân hàng, rút sổ đỏ ra sau đó sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Nội dung thỏa thuận này phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự. Ngày 14-10-2021 anh HNB nhờ người chuyển tiền vào tài khoản của bà XYZ mở tại Bank

NN - Chi nhánh ĐĐ để thanh toán khoản nợ theo hợp đồng tín dụng giữa Bank NN - Chi nhánh ĐĐ và bà XYZ, cụ thể: Chị VTC đã chuyển khoản đến tài khoản của bà YZ 06 lần, tổng số tiền chuyển khoản là 550.000.000 đồng, khớp với chi tiết giao dịch tài khoản của chị VTC và sổ phụ của bà XYZ. Chiều ngày 14-10-2021 chị VTC đã mang 700.000.000 đồng tiền mặt đến Bank NN - Chi nhánh ĐĐ để nộp tiền vào tài khoản của bà YZ, phù hợp với chứng từ giao dịch và lời khai của những người làm chứng, chị VTKL, anh HVH. Sau khi thanh toán xong khoản vay, Bank NN - Chi nhánh ĐĐ đã giải chấp và trả lại bà YZ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 26 và bà YZ cùng vợ chồng anh B, chị Sâm đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng CC HTTD. Như vậy, về bản chất, khoản tiền bà YZ dùng để thanh toán món vay tại Bank NN - Chi nhánh Lạng Sơn là tiền vợ chồng anh B, chị Sâm đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 26, không có việc ngày 14-10-2021 bà YZ tự dùng tiền cá nhân của bà YZ thanh toán khoản vay tại Bank NN - Chi nhánh Lạng Sơn, sau đó chuyển nhượng thửa 26 do vợ chồng anh B, chị Sâm đề tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với khoản vay tại VIDB - Chi nhánh Lạng Sơn. Tại bản khai, biên bản lấy lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Văn phòng CC HTTD) và những người làm chứng (chị VTC, anh HVH, chị VTKL) đã chứng minh nội dung trên. Tại phiên tòa, nguyên đơn xuất trình 01 Biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 22-12-2021 tại Văn phòng CC HTTD cho biết, ngày 15-10-2021 ông HNB và bà XYZ có giao nhận tiền đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập giấy giao nhận tiền và thực hiện tại Văn phòng CC HTTD, có đầy đủ lời chứng của công chứng viên HTTD ngày 15-10-2021. Xét biên bản xác minh trên thấy, ngày 15-10-2022 công chứng viên công chứng giấy giao, nhận tiền là bà HTTD, trong khi ngày 22-12-2021 chấp hành viên xác minh đối với công chứng viên CHTH là không hợp lý. Bản thân công chứng viên HTTD tại bản khai đề ngày 31-3-2022 đã khẳng định, tại thời điểm công chứng hợp đồng và công chứng giấy giao, nhận tiền các bên đã giao, nhận tiền xong với nhau, không giao tiền tại thời điểm công chứng, còn giao, nhận tại thời điểm nào do các bên thực hiện. Nội dung trên cũng phù hợp với lời khai của người làm chứng, chị VTC, anh HVH, chị VTKL cũng như các chứng từ giao dịch, sao kê tài khoản của bà YZ và sao kê tài khoản của chị VTC.

[8] Mặt khác, kết quả xác minh của cơ quan thi hành án cũng cho thấy, tại thời điểm xác minh các tài sản có giá trị bằng hoặc nhỏ hơn nghĩa vụ phải thanh toán theo hợp đồng cầm cố thế chấp để đảm bảo thi hành án. Vì vậy, không có căn cứ chứng minh rằng bà YZ và vợ chồng anh B, chị Sâm thông đồng chuyển nhượng với giá thấp để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của bà YZ tại VIDB - Chi nhánh Lạng Sơn.

[9] Hơn nữa, vào thời điểm chuyển nhượng không có bất kỳ văn bản tạm dừng việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với thửa đất số 26 nêu trên.

[10] Do đó, việc chấp hành viên yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 26 giữa bà YZ và vợ chồng anh B, chị Sâm vô hiệu là không có căn cứ. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa

26, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất tại khối 7, phường Đ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn giữa bà XYZ và anh HNB cùng chị DNS là hợp pháp nên hợp đồng đó có hiệu lực pháp luật. Anh HNB, chị DNS có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, kê khai, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất tại khối 7, phường Đ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn theo quy định của pháp luật.

[11] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[12] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 146, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 117, 119, 317, 318 319, 320, 321, 322, 328, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai.

Căn cứ Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2008.

Căn cứ các Điều 5, 40, 46 Luật Công chứng 2014.

Căn cứ khoản 32 Điều 1 Luật số 64/2014/QH13 ngày 25-11-2014 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2008.

Căn cứ khoản 4 Điều 11 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp hành viên ABC, đơn vị công tác EFG về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2190, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15-10-2021 tại Văn phòng CC HTTD, địa chỉ RST, tỉnh Lạng Sơn, giữa bà XYZ và ông HNB, bà DNS đối với thửa 26, tờ bản đồ 10 tại khối 7, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE-202149 do Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn cấp ngày 30-12-2011 vô hiệu toàn bộ.

2. Về án phí

Chấp hành viên ABC không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND TP. Lạng Sơn, T.Lạng Sơn;
- CC THADS TP. Lạng Sơn, T.Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Tạ Thị Nhàn