TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BẮC GIANG** **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2023/DS-ST
Ngày 12 tháng 4 năm 2023
V/v 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 BẮC GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Văn Tú
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Tư
2. Bà Hoàng Thị Hồng

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Thế Thiện - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Giang tham gia phiên tòa: Bà Chu Ngọc Linh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 127/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2023/QĐXXST-DS ngày 06/3/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2023/QĐST-DS ngày 21/3/2023 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Thành Bắc - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Việt Hà - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang (có mặt).

* *Bị đơn*:

1. Ông Nguyễn Hữu B, sinh năm 1966 (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Đều có địa chỉ: Số nhà 01, ngõ 269, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang

3. Bà Nguyễn Thị Mai Hạnh, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 366, đường Lê Lợi, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

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

1. UBND phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang

Đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Quang Sơn - Chủ tịch UBND phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quang Bảo - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc Giang (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là ông Nguyễn Thành Bắc (do bà Phan Thị Việt Hà là người đại diện theo ủy quyền) trình bày: Căn cứ Bản án số 09/2019/KDTM-ST ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 01/2022/QĐ-PT ngày 22/3/2022 của Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang. Ngày 13/06/2022, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang đã ban hành Quyết định thi hành án chủ động số 74/QĐ-CCTHADS cho thi hành khoản án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 51.648.000đồng (Năm mươi mốt triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn đồng) và án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm 1.000.000đồng (Một triệu đồng) đối với: Bà Nguyễn Thị Thanh Thuỷ và ông Nguyễn Hữu B; địa chỉ: Số nhà 01, ngõ 269, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Quá trình giải quyết việc thi hành án đến nay, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang đã xác minh điều kiện thi hành án của bà Nguyễn Thị Thanh Thuỷ và ông Nguyễn Hữu B thì xác định được bà Nguyễn Thị Thanh Thuỷ và ông Nguyễn Hữu B chỉ có tài sản chung là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số: 355, tờ bản đồ số: 27; địa chỉ thửa đất: Ngõ 19, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; Thửa đất có diện tích 78,7m^2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 708624, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 02434 ngày 19/5/2017 mang tên ông Nguyễn Hữu B và bà Nguyễn Thị Thanh Thuỷ. Tuy nhiên quá trình giải quyết việc thi hành án thì vợ chồng ông B, bà Thuỷ đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/4/2022, tại trụ sở Uỷ ban nhân dân phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Ông B, bà Thuỷ đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Nguyễn Thị Mai Hạnh; địa chỉ: Phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang đã ban hành Quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 22/QĐ-CCTHADS ngày 12/7/2022 đối với: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số: 355, tờ bản đồ số: 27; địa chỉ thửa đất: Ngõ 19, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Ngày 21/07/2022, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang đã nhận được văn bản số 132/VPĐKĐ về việc cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì xác định được bà Nguyễn Thị Mai Hạnh (là người nhận chuyển nhượng theo hợp đồng công chứng) đã làm thủ tục để đăng ký quyền sở hữu tài sản. Hiện tại Quyền sử dụng đất trên mang tên người sử dụng là bà Nguyễn Thị Mai Hạnh.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 161, Điều 503 Bộ luật dân sự 2015; khoản 7 Điều 95, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013 thì: Việc chuyển đổi, chuyển

nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Căn cứ Khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; Căn cứ Điểm a Mục 11 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự; Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/4/2022, tại Uỷ ban nhân dân phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang giữa ông Nguyễn Hữu B, bà Nguyễn Thị Thanh Thuỷ và bà Nguyễn Thị Mai Hạnh là vô hiệu.

** Tại bản tự khai bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Hữu B đều trình bày:* Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang về việc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/4/2022, tại Uỷ ban nhân dân phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang giữa ông bà và bà Nguyễn Thị Mai Hạnh là vô hiệu. Lý do: Tại Bản án số 09/2021/KDTM-ST ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đã xét xử buộc ông bà phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam khu công nghiệp Đình Trám - Phòng giao dịch số 103, tiền nợ gốc là: 1.200.000.000 đồng, nợ lãi là: 118.317.011 đồng, số tiền lãi chậm trả lãi: 3.283.404 đồng. Tổng cộng là 1.321.600.415 đồng (Một tỷ, ba trăm hai mươi mốt triệu, sáu trăm nghìn, bốn trăm mười lăm đồng) và còn phải trả tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng trên kể từ ngày 10/7/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 2502-LAV-201902091 ngày 29/11/2019. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, vì điều kiện kinh tế gia đình ông bà khó khăn, ông bà đã thương lượng với Ngân hàng dùng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng để chuyển nhượng cho người khác để trả nợ Ngân hàng. Cụ thể ông bà chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số: 355, tờ bản đồ số: 27; địa chỉ thửa đất: Ngõ 19, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; Thửa đất có diện tích 78,7m2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 708624, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 02434 ngày 19/5/2017 mang tên ông Nguyễn Hữu B và bà Nguyễn Thị Thanh Thuỷ cho bà Nguyễn Thị Mai Hạnh, sinh năm 1964, địa chỉ: số nhà 366, đường Lê Lợi, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Trong quá trình chuyển nhượng đất không có tranh chấp, không bị kê biên, trình tự thủ tục chuyển nhượng đúng quy định pháp luật và đã có hiệu lực pháp luật. Toàn bộ số tiền chuyển nhượng ông bà không được nhận mà chuyển hết cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh khu công nghiệp Đình Trám

- Phòng giao dịch số 103 để trả nợ theo Bản án số 09/2021/KDTM-ST ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang. Ngoài ra ông bà không còn tài sản gì khác có giá trị để đảm bảo thi hành án dân sự, hiện nay ông bà đang phải thuê nhà để ở. Do vậy ông bà xin trả nợ dần số tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 51.648.000đồng (Năm mươi mốt triệu, sáu trăm bốn mươi tám nghìn đồng) và án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm 1.000.000đồng (Một triệu đồng).

** Tại biên bản ghi lời khai, bị đơn là bà Nguyễn Thị Mai Hạnh trình bày:*

Bà được biết Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang đang thụ lý, giải quyết vụ dân sự theo đơn khởi kiện của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang. Bà là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 355, tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất: Ngõ 19, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, diện tích 78,7m^2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG708624, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 02434 ngày 19/5/2017 mang tên ông Nguyễn Hữu B và bà Nguyễn Thị Thanh Thuỷ. Trong quá trình bà nhận chuyển nhượng đất không có tranh chấp, không bị kê biên, trình tự thủ tục chuyển nhượng đúng quy định pháp luật và đã có hiệu lực pháp luật. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà, bà không liên quan đến gì đến vụ án.

** Tại công văn số 149/UBND-ĐCXD ngày 01/12/2022 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND phường Hoàng Văn Thụ thể hiện quan điểm như sau*:

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐCP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ; Căn cứ Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký, chứng thực hợp đồng, giao dịch; Thông tư số 20/2015/TT-BTP ngày 29/12/201 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ. Ngày 08/4/2022 UBND phường tiếp nhận hồ sơ yêu cầu chứng thực hợp đồng, giao dịch của bà Nguyễn Thị Thanh T có địa chỉ tại: Ngõ 19, đường Nguyễn Văn Cừ, tổ dân phố Tiền Giang, phường Hoàng Văn Thụ về việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất có địa chỉ tại: Ngõ 19, đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (thửa đất số 355, tờ bản đồ số 27, Bản đồ năm 2009), diện tích 78,7m2, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CG 708624, do Sở Tài Nguyễn và Môi Trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 19/5/2017. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: CS 02434, giữa ông Nguyễn Hữu B, sinh

năm 1966, bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1971. Địa chỉ số nhà 01, ngõ 269, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang và bà Nguyễn Thị Mai Hạnh, sinh năm 1966, địa chỉ: Số nhà 366, đường Lê Lợi, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Tại thời điểm chứng thực hợp đồng: Người sử dụng đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, trong thời hạn sử dụng đất, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; người nhận chuyển nhượng không thuộc trường hợp bị cấm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, việc UBND phường Hoàng Văn Thụ chứng thực hợp đồng, giao dịch nêu trên là đúng với quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc Giang thể hiện quan điểm như sau:* Căn cứ hồ sơ lưu trữ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố thể hiện quan điểm như sau:

- Quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ông Nguyễn Hữu B, bà Nguyễn Thị Thanh Thuỷ có thửa đất số 355, tờ bản đồ số 27, diện tích 78,7m^2 (theo bản đồ địa chính phường Hoàng Văn Thụ được đo đạc năm 2009) tại Ngõ 19, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận số phát hành CG 708624, số vào sổ cấp giấy số CS 02434 ngày 19/5/2017. Ngày 08/4/2022, ông Nguyễn Hữu B, bà Nguyễn Thị Thanh Thuỷ chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 355, tờ bản đồ số 27, diện tích 78,7m^2 (theo bản đồ địa chính phường Hoàng Văn Thụ được đo đạc năm 2009) tại Ngõ 19, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang cho bà Nguyễn Thị Mai Hạnh được UBND phường Hoàng Văn Thụ chứng thực số chứng thực 42/2022, quyển số 01/2019-SCT/HĐGD ngày 08/4/2022. Ngày 08/4/2022, bà Nguyễn Thị Mai Hạnh nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND thành phố và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai chỉnh lý trên trang 3 giấy chứng nhận về tên chủ sử dụng đất.

- Kết quả xem xét: Sau khi xem xét hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Mai Hạnh, cho thấy: Việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai chỉnh lý giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Mai Hạnh tại thửa đất số 355, tờ bản đồ số 27, diện tích 78,7m^2 (theo bản đồ địa chính phường Hoàng Văn Thụ được đo đạc năm 2009) tại Ngõ 19, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật của Luật đất đai năm 2013; Khoản 2, Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính. Tại thời điểm thực hiện chuyển quyền, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai không nhận được Văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền, Toà án, Thi hành án về việc hạn chế quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu B, bà Nguyễn Thị Thanh Thuỷ đối với thửa đất trên.

** Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xác minh với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh khu công nghiệp Đình Trám*

- Phòng giao dịch số 103 (do bà Ngô Thị Nguyệt là người đại diện) cung cấp như sau:

Bà được biết Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang đang giải quyết vụ án dân sự về việc "Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu" giữa Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang với ông Nguyễn Hữu B, bà Nguyễn Thị Thanh T, bà Nguyễn Thị Mai Hạnh.

Theo bản án kinh doanh thương mại số 09/2019/KDTM-ST ngày 31/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang đã tuyên buộc ông Nguyễn Hữu B và bà Nguyễn Thị Thanh T phải trả Ngân hàng số tiền nợ gốc là 1.200.000.000 đồng và toàn bộ tiền lãi theo hợp đồng tín dụng. Trường hợp bà T, ông B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo bản án thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật được biết vợ chồng bà T, ông B đã thông qua người khác thực hiện trả toàn bộ khoản nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Ngân hàng đã bàn giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CG708624, vào sổ cấp giấy số CS 02434 ngày 19/5/2017 đứng tên ông Nguyễn Hữu B, bà Nguyễn Thị Thanh T cho vợ chồng ông B, bà T. Về yêu cầu khởi kiện của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

* Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải theo đúng quy định pháp luật, nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa ngày 21/3/2023 bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên Tòa án hoãn phiên tòa.

Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn trình bày và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/4/2022, tại Uỷ ban nhân dân phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang giữa ông Nguyễn Hữu B, bà Nguyễn Thị Thanh Thuỷ và bà Nguyễn Thị Mai Hạnh vô hiệu.

Chủ tọa phiên tòa công bố lời khai của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, nguyên đơn không có ý kiến gì.

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

- Về việc tuân theo pháp luật: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án:

+ Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/4/2022, tại Uỷ ban nhân dân phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang giữa ông Nguyễn Hữu B, bà Nguyễn Thị Thanh Thuỷ và bà Nguyễn Thị Mai Hạnh là vô hiệu.

+ Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm

+ Kiến nghị, khắc phục: Không có

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Bị đơn là ông Nguyễn Hữu B, bà Nguyễn Thị Mai Hạnh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND phường Hoàng Văn Thụ (do ông Lưu Quang Sơn - Chủ tịch là người đại diện) vắng mặt nhưng đã có đơn xin vắng mặt. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc Giang và bà Nguyễn Thị Thanh Thuỷ đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn là chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu với lý do người chuyển nhượng đất thực hiện việc chuyển nhượng tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án theo quy định của Khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2014 và điểm a Mục 11 của Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Khoản 1 và Khoản 6 Điều 24 của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ. Căn cứ khoản 12 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự, cụ thể là tranh chấp "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu". Theo quy định tại khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ đơn khởi kiện, lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thấy: Tại Bản án số 09/2019/KDTM-ST ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 01/2022/QĐ-PT ngày 22/3/2022 của Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang, ngày 13/06/2022, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang ban hành Quyết định thi hành án chủ động số 74/QĐ-CCTHADS cho thi hành khoản án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 51.648.000đồng (Năm mươi mốt triệu, sáu trăm bốn mươi tám nghìn đồng) và án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm 1.000.000đồng (Một triệu đồng) đối với bà Nguyễn Thị Thanh Thuỷ và ông Nguyễn Hữu B.

Bà T, ông B có tài sản duy nhất là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số: 355, tờ bản đồ số: 27; địa chỉ thửa đất: Ngõ 19, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; Thửa đất có diện tích 78,7m^2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 708624, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 02434 ngày 19/5/2017 mang tên ông Nguyễn Hữu B và bà Nguyễn Thị Thanh Thuỷ. Ngày 08/4/2022, bà Thuỷ và ông B đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Mai Hạnh, hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại Uỷ ban nhân dân phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Bắc Giang chỉnh lý trên trang 3 giấy chứng nhận về tên chủ sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Mai Hạnh đối với thửa đất trên theo đúng trình tự, quy định của pháp luật. Bà T, ông B thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà Hạnh trước ngày Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang ban hành Quyết định thi hành án chủ động số 74/QĐ-CCTHADS ngày 13/6/2022. Tại thời điểm bà T, ông B chuyển nhượng nhà đất cho bà Hạnh thì nhà đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và không có Văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền về việc hạn chế quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu B, bà Nguyễn Thị Thanh Thuỷ đối với thửa đất trên.

Toàn bộ số tiền bà T, ông B có được từ việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà Hạnh được bà T, ông B trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh khu công nghiệp Đình Trám - Phòng giao dịch số 103 theo Bản án 09/2019/KDTM-ST ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 01/2022/QĐ-PT ngày 22/3/2022 của Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Từ những căn cứ nêu trên thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ theo quy định của Điểm a Mục 11 của Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí: Vụ án thuộc trường hợp Chấp hành viên yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo 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.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành Bắc - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang (Đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Việt Hà - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang) về việc đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/4/2022, tại Uỷ ban nhân dân phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang giữa ông Nguyễn Hữu B, bà Nguyễn Thị Thanh Thuỷ và bà Nguyễn Thị Mai Hạnh là vô hiệu.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Thành Bắc - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

4. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,7a,7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND TP. Bắc Giang;
- CCTHA dân sự TP. Bắc Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Phạm Văn Tú