

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BỈM SƠN
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số:06/2023/DS - ST

Ngày: 12- 7- 2023

*V/V “Tranh chấp về yêu cầu công nhận
hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất và tiếp tục thực hiện hợp đồng ”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BỈM SƠN, TỈNH THANH HÓA

Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Bà Tổng Thị Hà
- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1/ Ông Hoàng Văn Lược
2/ Ông Vũ Văn Thoa

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Dung - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bỉm Sơn tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số:11/2023/TLST - DS ngày 06 tháng 4 năm 2023 về việc: “Tranh chấp về yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiếp tục thực hiện hợp đồng ” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số:09/QĐXXST - DS ngày 26 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** 1/ Bà Ngô Thị Ph, sinh năm 1983

Địa chỉ: Thôn Đông Thái, xã N, huyện N, T (Có mặt).

2/ Ông Đỗ Văn C, sinh năm 1981

Địa chỉ: Thôn Đông Thái, xã N, huyện N, T (vắng mặt).

Người được ông Đỗ Văn Cường ủy quyền: Bà Ngô Thị P, sinh năm 1983

Địa chỉ: Thôn Đông Thái, xã N, huyện N, Thanh Hóa (có mặt)

*** Bị đơn:** 1/ Bà Nguyễn Thị Y - sinh năm 1981

2/ Ông Mai Ngọc N - sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã Nga T, huyện N, tỉnh T(đều có mặt).

*** Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1/ Bà Lê Thị Hạnh S- Chấp hành viên

Công tác tại: Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh T (có mặt).

2/ Văn phòng Công chứng T

Đ/c: Tiểu khu phố 2, thị trấn N, huyện N, tỉnh T

Người đại diện: Bà Trần Thị H- Trưởng văn phòng công chứng

Đ/c: Tiểu khu phố 2, thị trấn N, huyện N, tỉnh T(có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31/3/2023 bà Ngô Thị P, ông Đỗ Văn C trình bày: Ngày 30/6/2022 bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Y và ông Mai Ngọc N đối với lô đất số 80 thửa đất số 43 (thửa chính lý), tờ Bản đồ số 178, bản đồ địa chính phường B phê duyệt công nhận năm 2011. Diện tích 90 m², địa chỉ thửa đất tại khu phố 5, phường B, thị xã B, tỉnh T, tại hồ sơ số 024.10.13.H56-220602-0004 với giá 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Việc thực hiện hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện và không vi phạm điều cấm của luật. Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện việc công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Huệ. Bà đã bàn giao đầy đủ số tiền 600.000.000đ cho bà Nguyễn Thị Y trước sự chứng kiến của Công chứng viên Trần Thị H và nhân viên của văn phòng Công chứng. Bà Y cũng đã ký nhận đủ tiền của bà. Như vậy, bà đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền cho bà Y và ông N. Bà Y và ông N đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà theo thỏa thuận. Hai bên chỉ còn thực hiện việc sang tên chủ sử dụng đất là hoàn thành hợp đồng.

Theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì “nghĩa vụ nộp thuế, lệ phí chức bạ sang tên quyền sử dụng đất” do bà Y và ông N chịu trách nhiệm. Tuy nhiên, bà Y, ông N đã chậm trễ việc thực hiện việc nộp thuế, phí trước bạ để sang tên đổi chủ cho bà(Đến ngày 03/10/2022 mới thực hiện theo thỏa thuận), dẫn đến việc thực hiện đăng ký sang tên quyền sử dụng đất cho bà bị dừng lại do sự cản trở đến từ Công văn số 473/CV-CCTHADS ngày 02/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nga Sơn (Tại văn bản trả lời số 358/CNVPĐKĐĐBS ngày 06/10/2022 của Chi nhánh Đăng ký đất đai thị xã Bỉm Sơn). Ngoài ra, bà Lê Thị Hạnh S- chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn còn làm đơn đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn yêu cầu xác định thửa đất nêu trên là tài sản của bà Nguyễn Thị Y và ông Mai Ngọc N, yêu cầu Tòa án phân chia để thi hành án đối với bà Nguyễn Thị Y. Việc này ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Nên vợ chồng bà làm đơn đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn giải quyết các vấn đề sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Y, ông Mai Ngọc N và bà Ngô Thị P là hợp pháp.

- Xác định quyền sử dụng đất tại Lô đất số 80 thửa đất số 43(thửa chính lý), tờ bản đồ số 178, Bản đồ địa chính phường Bắc Sơn phê duyệt công nhận năm 2011; Diện tích 90 m², Địa chỉ thửa đất tại khu phố 5, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa, tại hồ sơ số 024.10.13.H56-220602-0004 thuộc quyền sử dụng của bà Ngô Thị P và ông Đỗ Văn C.

- Buộc bà Nguyễn Thị Y và ông Mai Ngọc N phải thực hiện nghĩa vụ thuế, phí trước bạ, đăng ký biến động để sang tên quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị P đối với quyền sử dụng đất tại Lô đất số 80 thửa đất số 43(thửa chính lý), tờ bản đồ số 178, bản đồ địa chính phường Bắc Sơn phê duyệt công nhận năm 2011, diện tích 90 m², địa chỉ thửa đất tại khu phố 5, phường Bắc Sơn, thị xã Bím Sơn, tỉnh Thanh Hóa, tại hồ sơ số 024.10.13.H56-220602-0004.

Tại bản tư khai ngày 11/4/2023 bà Nguyễn Thị Y và ông Mai Ngọc N trình bày:

Ngày 30/6/2022 vợ chồng bà có chuyển nhượng cho bà Ngô Thị P thửa đất số 80, thửa số 43, tờ bản đồ số 178, diện tích 90 m², tại khu phố 5, phường Bắc Sơn, thị xã Bím Sơn, tỉnh Thanh Hóa tại Văn phòng công chứng Trần Huệ thị trấn Nga Sơn, bà Ngô Thị Phụng đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng lô đất trên là 600.000.000đ(sáu trăm triệu đồng) có giấy biên nhận tiền hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng công chứng đầy đủ theo quy định của pháp luật. Mục đích bà chuyển nhượng cho bà Phụng là để trả nợ tiền mua đất và tiền bà đã vay để thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho ông Phùng Văn K là 171.000.000đ, bà Chu Thị H 130.000.000đ, bà Hồ Thị P là 100.000.000đ. Tổng cộng số tiền thi hành án bà đã thi hành là 401.000.000đ. Số tiền trên bà đã giao tiền mặt và chuyển khoản cho ông Lê Thanh T (chấp hành viên Thi hành án Nga Sơn). Trên thực tế bà đã bán đất để chấp hành nghĩa vụ của bà ở chi cục thi hành án N.

Lý do bà chậm thực hiện sang tên đổi chủ cho bà P là do gia đình bà có công việc gấp phải đi miền nam trong một thời gian khiến cho việc làm thủ tục sang tên cho bà P tại văn phòng đăng ký đất đai Bím Sơn bị chậm lại. Vì vậy, bà đã vi phạm nghĩa vụ với bà P tại điều 4 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau khi bà sắp xếp được việc cá nhân để thực hiện nghĩa vụ của bà với bà P thì bị công văn số 473 ngày 02/8/2022 của Thi hành án Nga Sơn ngăn chặn nên bà không thực hiện nghĩa vụ của mình đối với bà P là do sự việc khách quan đưa lại chứ không phải do bà cố tình chây ỳ việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng cho bà P. Nay vợ chồng bà P khởi kiện yêu cầu buộc vợ chồng bà tiếp tục thực hiện theo hợp đồng thì bà cũng hoàn toàn đồng ý với yêu cầu của bà P, ông C và chịu mọi chi phí sang tên cho bà P, ông C. Bà đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Bím Sơn thực hiện buộc chi cục thi hành án dân sự thị xã Bím Sơn và Nga sơn tháo gỡ ngăn chặn để bà Phụng được thực hiện việc sang tên lô đất trên.

Tại công văn số 56/CV-VPCC ngày 12/4/2023 bà Trần Thị H trình bày:

Ngày 30/06/2022, Công chứng viên Trần Thị H của Văn phòng công chứng Trần Huệ đã tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Mai Ngọc Ngừ, vợ là bà Nguyễn Thị Y (bên chuyển nhượng) và bà Ngô Thị P (bên nhận chuyển nhượng).

Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất của ông Mai Ngọc N và bà Nguyễn Thị Y theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 644655, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS03726 do Sở tài

nguyên và môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 14/06/2021. Cùng nội dung thay đổi và cơ sở cơ pháp lý do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bỉm Sơn xác nhận ngày 08/06/2022 chuyển quyền sử dụng đất cho ông Mai Ngọc Ngừ và bà Nguyễn Thị Yến theo hồ sơ số 024.10.13.H56-220602-00004. Cụ thể: Thửa đất số: 43(Thửa chính lý), Tờ bản đồ số: 178 (Bản đồ địa chính phường Bắc Sơn duyệt công nhận năm 2011), Địa chỉ: Khu phố 5, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa, Diện tích: 90 m². Hình thức sử dụng: Riêng: 90 m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.

Sau khi kiểm tra giấy tờ của các bên cung cấp, Công chứng viên Trần Thị H xem xét và nhận thấy các bên tham gia kết Hợp đồng tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hồ sơ cung cấp của các bên hợp lệ, tài sản giao dịch không thuộc diện bị tranh chấp, còn thời hạn sử dụng đất, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đủ điều kiện để thực hiện thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Công chứng viên Trần Thị H của Văn phòng công chứng Trần Huệ đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2286, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/06/2022.

Tại bản tự khai ngày 14/4/2023 bà Lê Thị Hạnh Strình bày:

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2022/QĐST-DS ngày 14/01/2022 của TAND huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa; Quyết định thi hành án số 61/QĐ-CCTHADS ngày 01/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn thì bà Nguyễn Thị Y phải trả cho bà Hồ Thị P, trú tại: SN 15/3 đường Hai Bà Trưng, khu phố 2, phường N, thị xã B số tiền nợ là : 526.400.000đ) và lãi suất chậm thi hành án.

Tại Bản án số 09/2022/DSST ngày 24/06/2022 của TAND huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa; Quyết định thi hành án số 62/QĐ-CCTHADS ngày 01/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn thì bà Nguyễn Thị Y phải trả cho bà Trần Thị H, trú tại: Số nhà 46, tổ 5, khu phố 9, phường B, thị xã B, số tiền nợ 725.000.000đ.

Kể từ khi Quyết định, Bản án có hiệu lực pháp luật. Các bà Hồ Thị P, Trần Thị H có đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đã thụ lý và tổ chức thi hành án, nhưng tại huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa bà Nguyễn Thị Y không có điều kiện thi hành án. Tại thị xã Bỉm Sơn bà Nguyễn Thị Y và chồng là ông Mai Ngọc N có tài sản là Lô đất số 80 thửa đất số 43 (thửa chính lý), Tờ Bản đồ số 178, Bản đồ địa chính phường Bắc Sơn phê duyệt công nhận năm 2011. Diện tích 90 m², Địa chỉ thửa đất tại khu phố 5, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa, theo hồ sơ số 024.10.13.H56-220602-0004 là tài sản thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Y và ông Mai Ngọc N. Vì vậy Chi cục Thi hành án huyện Nga Sơn đã ủy thác thi hành án cho Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

Từ kết quả xác minh cho thấy: phần quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Y trong khối tài sản chung của 2 vợ chồng, là tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ thi hành án

của bà Nguyễn Thị Y tại 02 Quyết định thi hành án số 61/QĐ-CCTHADS và số 62/QĐ-CCTHADS ngày 01/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bim Sơn.

Vì vậy, Chấp hành viên phụ trách vụ việc yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn xác định phần quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Y đối với Lô đất số 80 thửa đất số 43 (thửa chính lý), Tờ Bản đồ số 178, Bản đồ địa chính phường Bắc Sơn phê duyệt công nhận năm 2011. Diện tích 90 m², địa chỉ thửa đất tại khu phố 5, phường Bắc Sơn, thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa tại hồ sơ số 024.10.13.H56-220602-0004 theo thủ tục tổ tụng dân sự, để Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bim Sơn có cơ sở tổ chức việc thi hành án dân sự theo quy định của pháp luật đối với số tiền bà Nguyễn Thị Yên phải thi hành.

Nhưng đến ngày 31/03/2023 Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn có Quyết định số 02/2023/QĐST-DS tạm đình chỉ giải quyết việc dân sự đối với nội dung yêu cầu của Chấp hành viên về việc xác định phần quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Y với lý do cần đợi kết quả giải quyết vụ án khác có liên quan.

Chấp hành viên phụ trách vụ việc thi hành án dân sự được biết thông tin vụ án khác có liên quan tại Thông báo thụ lý vụ án dân sự số 11/TB-TLVA ngày 06/04/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn. Căn cứ nội dung bà Ngô Thị Phụng và ông Đỗ Văn C đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn giải quyết, Chấp hành viên có ý kiến như sau:

Tại thời điểm có Quyết định thi hành án của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bim Sơn đối với bà Nguyễn Thị Y thì Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bim Sơn cung cấp thông tin Lô đất số 80 thửa đất số 43 (thửa chính lý), Tờ Bản đồ số 178, Bản đồ địa chính phường Bắc Sơn phê duyệt công nhận năm 2011. Diện tích 90 m², Địa chỉ thửa đất tại khu phố 5, phường Bắc Sơn, thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa tại hồ sơ số 024.10.13.H56-220602-0004 vẫn đang thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Y và ông Mai Ngọc N. Vì vậy, đủ cơ sở để Chấp hành viên yêu cầu Tòa án phân chia và xác định phần quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Y để thực hiện cưỡng chế kê biên thi hành án. Nay bà Ngô Thị P, ông Đỗ Văn C có đơn khởi kiện với nội dung đề nghị giải quyết là:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Y, ông Mai Ngọc N và bà Ngô Thị P là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

- Xác định quyền sử dụng đất tại Lô đất số 80 thửa đất số 43 (thửa chính lý), Tờ Bản đồ số 178, Bản đồ địa chính phường Bắc Sơn phê duyệt công nhận năm 2011. Diện tích 90 m², Địa chỉ thửa đất tại khu phố 5, phường Bắc Sơn, thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa tại hồ sơ số 024.10.13.H56-220602-0004 thuộc quyền sử dụng của bà Ngô Thị P, ông Đỗ Văn C.

Vậy, đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn xem xét để giải quyết theo quy định của pháp luật, xác định rõ quyền sở hữu của lô đất để Chấp hành viên có cơ sở tổ chức việc thi hành án, tránh xảy ra khiếu nại trong quá trình tổ chức thi hành án.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Các đương sự đều đã được tiếp cận với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ. Tại buổi hòa giải các đương sự không thống nhất được quan điểm bà Phượng, bà Yến, ông Ngử yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng và tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bà Sang không nhất trí quan điểm của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tại phiên tòa hôm nay, bà Ngô Thị P đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà Y, ông N đề nghị Chi cục Thi hành án tháo gỡ công văn tại Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Bim Sơn để ông bà tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà Y, bà S đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 BLTTDS như thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, triệu tập các đương sự.

Về xác định tư cách đương sự: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã lập hồ sơ, xác định đầy đủ tư cách của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng quy định tại các điều 70, 71, 72 và 73 Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký tại phiên tòa: Tại phiên tòa HĐXX đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 143, Điều 144, 146, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, 273, 277 và 280 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

- Điều 116, 117, 118, 119, Điều 401, Điều 429, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự;

- Điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

- Khoản 11 Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc Hội khoá 14 và danh mục mức án phí lệ phí ban hành kèm theo;

Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Phượng và ông Đỗ Văn Cường.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Phượng và bà Nguyễn Thị Y, ông Mai Ngọc N là hợp pháp.

- Xác định quyền sử dụng đất tại Lô đất số 80 thửa đất số 43(thửa chính lý), tờ BĐ số 178, Bản đồ địa chính phường Bắc Sơn phê duyệt công nhận năm 2011; Diện tích 90 m², Địa chỉ thửa đất tại khu phố 5, phường Bắc Sơn, thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa, thuộc quyền sử dụng của bà Ngô Thị P và ông Đỗ Văn C.

- Buộc bà Nguyễn Thị Y và ông Mai Ngọc N phải thực hiện nghĩa vụ thuế, phí trước bạ, đăng ký biến động để sang tên quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị P đối với quyền sử dụng đất tại Lô đất số 80 thửa đất số 43(thửa chính lý), tờ bản đồ số 178, diện tích 90 m², địa chỉ thửa đất tại khu phố 5, phường Bắc Sơn, thị xã Bím Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- Về án phí DSST: Đề nghị buộc bị đơn phải nộp án phí DSST theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa, ý kiến phát biểu của các đương sự, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Bà Ngô Thị P, ông Đỗ Văn C khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Bím Sơn giải quyết về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiếp tục thực hiện hợp đồng. Đây là quan hệ pháp luật “ Tranh chấp về yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiếp tục thực hiện hợp đồng”. Bị đơn bà Nguyễn Thị Y, ông Mai Ngọc N hiện đang cư trú tại xã Nga Thành, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Tuy nhiên, vì tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết. Vì vậy, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng Dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bím Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

[1.2] Thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự thời hiệu để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 30/6/2022 nguyên đơn khởi kiện ngày 31/3/2023 là trong thời hiệu khởi kiện. Tòa án nhân dân thị xã Bím Sơn thụ lý, giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[1.3] Về chứng cứ: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thẩm định quyền sử dụng đất mà ông N, bà Y đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P gồm:

Hội đồng thẩm định xác định hiện trạng quyền sử dụng đất: Thuộc lô số 80, thửa số 43 (thửa chính lý), tờ bản đồ số 178- Bản đồ địa chính phường Bắc Sơn phê duyệt công nhận năm 2011; Địa chỉ thửa đất: Khu phố 5, phường Bắc Sơn, thị xã Bím Sơn. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DB 644655 cấp ngày 14/6/2021. Hiện nay chủ sử dụng (ghi tên trên giấy chứng nhận) là ông Mai Ngọc N bà Nguyễn Thị Y. Có tứ cận: Phía bắc giáp thửa đất số 44 (lô 81); phía nam giáp thửa số 42 (lô 79); phía tây giáp đường quy hoạch; phía đông giáp thửa đất số 16 (lô 53); Diện tích thửa đất 90m²; dài 18m, rộng 5m; Loại đất sử dụng: Đất ở đô thị (ODT).

Tại biên bản về kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ ngày 20/6/2023 và tại phiên tòa, các đương sự xác nhận: Các tài liệu giao nộp đã đầy đủ trong hồ sơ vụ án, các đương sự đã được tiếp cận toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ do đương sự cung cấp và Tòa án thu thập; các đương sự không có ý kiến phản đối với các tài liệu do đương sự khác xuất trình tại Tòa án và các tài liệu, chứng cứ khác do Tòa án thu thập; Vì vậy, HĐXX xét thấy các chứng cứ trong hồ sơ vụ án đủ điều kiện là chứng cứ theo quy định tại Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét về nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Các bên tham gia kết Hợp đồng tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, năng lực dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái với đạo đức xã hội, hồ sơ cung cấp của các bên hợp lệ, tài sản giao dịch không thuộc diện bị tranh chấp, còn thời hạn sử dụng đất, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đủ điều kiện để thực hiện thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật. Như vậy, về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật theo quy định tại Điều 116, 117, Điều 119 Bộ luật Dân sự.

[3] Về nội dung vụ án và yêu cầu của đương sự: Bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Y và ông N đối với lô đất số 80 thửa đất số 43 (thửa chính lý), tờ Bản đồ số 178, Bản đồ địa chính phường Bắc Sơn phê duyệt công nhận năm 2011. Địa chỉ thửa đất tại khu phố 5, phường B, thị xã B, tỉnh T với giá 600.000.000 đồng. Bà Y, ông N đã nhận đủ tiền của vợ chồng bà P. Theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì “nghĩa vụ nộp thuế, lệ phí trước bạ sang tên quyền sử dụng đất” do bà Y và ông N chịu trách nhiệm. Tuy nhiên, bà Y, ông N đã chậm trễ việc thực hiện việc nộp thuế, phí trước bạ để sang tên đổi chủ cho bà (Đến ngày 03/10/2022 mới thực hiện theo thỏa thuận), dẫn đến việc thực hiện đăng ký sang tên quyền sử dụng đất cho bà bị dừng lại do sự cản trở đến từ Công văn số 473/CV-CCTHADS ngày 02/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nga Sơn đề nghị giám đốc chi nhánh văn phòng đất đai và phòng Tài nguyên Môi trường thị xã Bim Sơn về việc tạm dừng làm thủ tục chuyển nhượng tặng cho tài sản của người đang phải thi hành án. Ngoài ra, bà Sang- chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bim Sơn còn làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn xác định thửa đất nêu trên là tài sản của bà Nguyễn Thị Y và ông Mai Ngọc N, yêu cầu Tòa án phân chia để thi hành án đối với bà Nguyễn Thị Y. Việc này ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Nên bà Phượng, ông Cường làm đơn đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn giải quyết Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Y, ông Mai Ngọc N và bà Ngô Thị P là hợp pháp và xác định quyền sử dụng đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của bà Ngô Thị P và ông Đỗ Văn C; Bà Y và ông N phải thực hiện nghĩa vụ thuế, phí trước bạ,

đăng ký biến động để sang tên quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị P đối với quyền sử dụng đất này.

Bà Lê Thị HSang không nhất trí với quan điểm của nguyên đơn vì cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên thực hiện vào thời điểm quyết định dân sự sơ thẩm số 02/2022/QĐST-DS ngày 14/01/2022 và bản án số 09/2022/DS-ST ngày 24/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nga Sơn có hiệu lực pháp luật có hiệu lực pháp luật. Đồng thời vào thời điểm Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bim Sơn ban hành Quyết định thi hành án số 61, 62 ngày 01/11/2022 thì lô đất số 80 vẫn đứng tên chủ sử dụng là ông Mai Ngọc N và bà Nguyễn Thị Y(theo biên bản xác minh ngày 11/11/2022 tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bim Sơn), nên việc mua bán giữa bà P, ông N, bà Y là chưa hoàn thành theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu để bà có cơ sở yêu cầu xác định, phân chia tài sản chung để thi hành án đối với bà Nguyễn Thị Y.

Phía đại diện văn phòng công chứng cho rằng, các bên tham gia kết Hợp đồng tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hồ sơ cung cấp của các bên hợp lệ, tài sản giao dịch không thuộc diện bị tranh chấp, còn thời hạn sử dụng đất, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đủ điều kiện để thực hiện thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Công chứng viên Trần Thị Huệ của Văn phòng công chứng Trần Huệ đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2286, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/06/2022.

HĐXX xét thấy, bà P và vợ chồng bà Y, cùng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2022. Tuy nhiên vì lý do khách quan hai bên chưa làm thủ tục thực hiện việc nộp thuế, phí trước bạ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nga Sơn đề nghị giám đốc chi nhánh văn phòng đất đai và phòng Tài nguyên Môi trường thị xã Bim Sơn về việc tạm dừng làm thủ tục chuyển nhượng vì lý do bà Yến đang còn phải thi hành các khoản nợ theo quyết định của Tòa án và các quyết định thi hành án. Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với số tiền chuyển nhượng 600.000.000đ bà Yến dùng vào việc trả nợ cho những người bà đã vay trước để thực hiện nghĩa vụ thi hành án. Như vậy, số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên (phần của bà được hưởng 300.000.000đ) bà đã trả hết nợ, nên việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nga Sơn ban hành văn bản tạm dừng việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Yến, ông Ngừ sang cho bà Phượng là không có cơ sở.

Tại công văn số 347/CV-CCTHADS ngày 13/6/2023 Chi cục Thi hành án huyện Nga Sơn xác nhận: Theo các Quyết định thi hành án bà Nguyễn Thị Yến phải thi hành án cho các đương sự và nộp tiền án phí:

Thi hành án trả nợ tiền cho bà Vũ Thị H số tiền 120.000.000đ (ngày 24/11/2021 bà Y trả 100.000.000đ, ngày 30/12/2021 trả 20.000.000đ), bà Y đã thực hiện xong. Trả cho ông Phạm Văn K số tiền 85.000.000đ(ngày 30/11/2021 nộp 50.000.000đ,

ngày 03/12/2021 nộp 35.000.000đ), bà Y đã thực hiện xong. Bà Y nộp tiền án phí DSST số tiền 14.528.000đ, bà Y đã nộp xong. Trả cho ông Phạm Văn K số tiền 171.819.000đ (ngày 12/5/2022 nộp 50.000.000đ, ngày 22/5/2022 nộp 30.000.000đ và ngày 07/6/2022 nộp 91.819.000đ), bà Y đã thực hiện xong. Trả nợ cho bà Hồ Thị P (lần 1) 100.000.000đ. Ngày 07/6/2022 hai bên đương sự tự thỏa thuận tiền với nhau. Như vậy, bà Y đã thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án đối với bà H, ông K và tiền án phí DSST. Đề có số tiền thi hành nghĩa vụ thi hành án nêu trên bà Y khai đã vay của người nhà để trả nợ. Sau khi bán đất cho bà P đã dùng số tiền chuyển nhượng đất trả cho người nhà của bà (do vay trước để thực hiện nghĩa vụ thi hành án). Như vậy, bà Y đã thực hiện nghĩa vụ thi hành án theo công văn số 347 ngày 13/6/2023 từ ngày 24/11/2021 đến ngày 07/6/2022 bà Y đã thi hành án tổng số tiền là 491.347.000đ.

Như vậy, sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2022 đến ngày 02/8/2022 thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nga Sơn mới ban hành công văn số 473/CV-CCTHADS đề nghị giám đốc chi nhánh văn phòng đất đai và phòng Tài nguyên Môi trường thị xã Bim Sơn về việc tạm dừng làm thủ tục chuyển nhượng tặng cho tài sản của người đang phải thi hành án. Việc công văn ban hành sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không phù hợp, không đúng quy định của pháp luật. Hơn nữa, số tiền bà Y được hưởng là 300.000.000đ bà Y cũng đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho những người vay và trả nợ theo quyết định thi hành án. Vì vậy, không có cơ sở để tuyên bố hợp đồng vô hiệu như bà Sang yêu cầu.

Nên, xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch đang được thực hiện, về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự nên yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiếp tục thực hiện hợp đồng của bà P, ông C là đúng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, HĐXX xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Yên, ông Mai Ngọc N và bà Ngô Thị P là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên HĐXX xác định:

- Quyền sử dụng đất tại Lô đất số 80 thửa đất số 43(thửa chính lý), tờ bản đồ số 178, Bản đồ địa chính phường Bắc Sơn phê duyệt công nhận năm 2011; Diện tích 90 m², Địa chỉ thửa đất tại khu phố 5, phường B, thị xã B, tỉnh T thuộc quyền sử dụng của bà Ngô Thị P.

- Buộc bà Nguyễn Thị Y và ông Mai Ngọc N phải thực hiện nghĩa vụ thuế, phí trước bạ, đăng ký biến động để sang tên quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị P đối với quyền sử dụng đất tại Lô đất số 80 thửa đất số 43(thửa chính lý).

[4] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa bà Ngô Thị P tự nguyện nộp tiền chi phí thẩm định tại chỗ là 1.550.000đ (một triệu, năm trăm năm mươi nghìn đồng). Nên HĐXX miễn xét.

[5] Về án phí: Bị đơn phải nộp án phí DSST đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 143, Điều 144, Điều 146, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, 273, 277 và 280 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

- Điều 116, 117, 118, 119, Điều 401, Điều 429, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự;

- Điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

- Khoản 11 Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc Hội khoá 14 và danh mục mức án phí lệ phí ban hành kèm theo;

- Tuyên xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn C và bà Ngô Thị P

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2022 được ký kết giữa bà Ngô Thị P và ông Mai Ngọc N, bà Nguyễn Thị Y.

- Xác định quyền sử dụng đất tại Lô đất số 80 thửa đất số 43(thửa chính lý), tờ bản đồ số 178, Bản đồ địa chính phường Bắc Sơn phê duyệt công nhận năm 2011; Diện tích 90 m², Địa chỉ thửa đất tại khu phố 5, phường Bắc Sơn, thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa, tại hồ sơ số 024.10.13.H56-220602-0004 thuộc quyền sử dụng của bà Ngô Thị P, ông Đỗ Văn C.

- Buộc bà Nguyễn Thị Y và ông Mai Ngọc N phải thực hiện nghĩa vụ thuế, phí trước bạ, đăng ký biến động để sang tên quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị P (theo điều 4 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết).

Bà Ngô Thị Phượng liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được công nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã có hiệu lực pháp luật.

* Về án phí DSST: Bà Nguyễn Thị Y, ông Mai Ngọc N phải nộp 300.000đ án phí DSST.

Trả lại cho bà Ngô Thị P số tiền 300.000đ bà Phượng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bim Sơn theo biên lai thu số: AA/2021/0005366 ngày 05/4/2023.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Hạnh S, vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đại diện Văn phòng Công chứng Trần H.

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (12/7/2023), Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hạnh Sang được quyền kháng cáo bản án phần liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đại diện Văn phòng công chứng Trần Huệ được quyền kháng cáo bản án phần liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc Tòa án niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND Thị xã Bim sơn;
- Dương sự;
- THA Dân sự TX Bim sơn;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

TỔNG THỊ HÀ