

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÔNG SƠN
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 07/2023/DS-ST

Ngày: 14/6/2023

V/v: “*Tranh chấp liên quan đến
tài sản bị cưỡng chế thi hành án*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG SƠN - TỈNH THANH HÓA**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Hà

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Hằng

2. Bà Lê Hoàn Sinh

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Thị Phương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 14/6/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2022/TLST- DS ngày 26 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2023/QĐXXST- DS ngày 13 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2023/QĐST-DS ngày 16/5/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vũ Văn H, sinh năm 1968

Bà Lưu Thị L, sinh năm 1969

Đều cư trú tại: Số nhà 442 Phố Tân L, phường Đông T, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Người được ông H và bà L ủy quyền cho: Bà Phạm Thị Tr, sinh năm 1989; địa chỉ: số 36b đường Hạc Th, phường Tân S, TP Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H và bà L là: Ông Vũ Văn Qu, bà Trịnh Thị H, ông Quán Thiện Quốc Qu – Công ty Luật TNHH Hiệp Th-Chi nhánh Thanh Hóa, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Gia L, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố Phụng L, Thị trấn Rừng Th, huyện Đông S, tỉnh Thanh Hóa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Anh T - Chi cục trưởng Thi hành án dân sự huyện Đông S, tỉnh Thanh Hóa.

Đại diện theo ủy quyền là: Ông Lê Huy Việt - Phó Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông S, tỉnh Thanh Hóa.

2. Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoàng N; Địa chỉ: Số nhà 38 Cao S, phường An H, TP Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Hoàng N - Trưởng văn phòng (Vắng mặt).

(Tại phiên tòa ông Nguyễn Gia L và ông Nguyễn Hoàng N đều đã có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Vũ Văn H và bà Lưu Thị L trình bày như sau:*

Ngày 24/8/2021, ông bà và ông Nguyễn Gia L ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 287, tờ bản đồ số 07, diện tích 123,4m², loại đất là đất ở, địa chỉ tại khu phố Phụng L, thị trấn Rừng Th, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 341365, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00429 do Ủy ban nhân dân huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 18/6/2015. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và ông Nguyễn Gia L đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoàng N (thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa). Ông bà đã bàn giao đầy đủ số tiền cho ông Nguyễn Gia L.

Sau khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2021 được công chứng, ông bà nộp hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đông Sơn để thực hiện việc sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà, nhưng một thời gian sau đó thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đông Sơn gọi ông bà lên để trả lại hồ sơ. Trong thời gian thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, ông bà không hề biết được ông Nguyễn Gia L đang thực hiện giải quyết một tranh chấp dân sự nào tại Tòa án nhân dân huyện Đông Sơn. Trong quá trình thực hiện thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất, ông bà nhận được Quyết định thi hành án số 74/QĐ-CCTHADS ngày 04/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Sơn; Quyết định số 82/CCTHADS ngày 06/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Sơn; Công văn số 37/CV-CCTHADS ngày 19/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Sơn về việc đề nghị không giải quyết các giao dịch về tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của người phải thi hành án; Thông báo số 40/TB-THADS ngày 22/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Sơn về điều kiện thi hành án của ông Nguyễn Gia L và hướng xử lý tài sản, chi phí cho việc kê biên, xử lý tài sản để thực hiện nghĩa vụ thi hành án; Quyết định số 05/QĐ-CCTHADS ngày 28/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Sơn về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Thông báo số 06/TB-CCTHADS ngày 29/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Sơn về việc giải quyết tranh chấp giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án. Theo đó, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Sơn sẽ tiến hành kê biên, xử lý bán đấu giá quyền sử dụng thửa đất số 287, tờ bản đồ số 07, diện tích 123,4m² mà ông bà đã mua của ông Nguyễn Gia L. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đông Sơn cũng đã dừng tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên của ông bà. Như vậy, đã gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà. Ông bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đông Sơn, Thanh Hóa giải quyết cho ông bà: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2021 giữa ông Vũ Văn H, bà Lưu Thị L và ông Nguyễn Gia L có hiệu lực pháp luật; Xác

định quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 287, tờ bản đồ số 07, diện tích 123,4m², địa chỉ tại khu phố Phụng Lĩnh, thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa là của ông Vũ Văn Hưng và bà Lưu Thị L ; Yêu cầu ông Nguyễn Gia L phối hợp cùng với ông Vũ Văn H, bà Lưu Thị L thực hiện đăng ký biến động về quyền sử dụng đất để tiến hành sang tên cho ông Vũ Văn H, bà Lưu Thị L đối với thửa đất số 287, tờ bản đồ số 07, diện tích 123,4m², địa chỉ tại khu phố Phụng Lĩnh, thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

** Bị đơn ông Nguyễn Gia L trình bày:*

Ngày 24/8/2021, ông và ông Vũ Văn H cùng bà Lưu Thị L (vợ ông H) ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 287, tờ bản đồ số 07, diện tích 123,4m², loại đất là đất ở, địa chỉ tại khu phố Phụng Lĩnh, thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 341365, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00429 do Ủy ban nhân dân huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 18/6/2015. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng ông Vũ Văn H đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoàng N, số công chứng 4484 quyền số 01/2021.TP/CC-SCC/HNGĐ. Việc chuyển nhượng hai bên đã thống nhất giá và giao nhận tiền đầy đủ cho nhau, ngoài ra trước đó ông không chuyển nhượng cho bất kỳ ai.

Sau khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2021 được công chứng, do bận công việc nên ông chưa phối hợp đầy đủ với ông H để hoàn thiện các công việc tiếp theo để sang tên quyền sử dụng đất cho ông H. Sau đó, ông và ông H nhận được Quyết định số 05/QĐ-CCTHADS ngày 28/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Sơn về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Sơn sẽ tiến hành kê biên, xử lý bán đấu giá quyền sử dụng thửa đất số 287, tờ bản đồ số 07, diện tích 123,4m² mà ông đã chuyển nhượng cho ông Vũ Văn H và bà Lưu Thị L. Điều này ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà L nên ông H, bà L yêu cầu Tòa án giải quyết. Hiện nay, ông khẳng định ông đã chuyển nhượng cho ông H và bà L quyền sử dụng đất và không còn quyền lợi liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh T - Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Sơn:*

Hiện nay Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Sơn đang tổ chức thi hành Bản án số 02/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đông Sơn theo quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 74/QĐ-CCTHADS ngày 04/4/2022 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Sơn. Theo đó, ông Nguyễn Gia L có nghĩa vụ trả nợ cho ông Nguyễn Đình Tr (Địa chỉ: thôn Cạn Tự, xã Đông Hòa, huyện Đông Sơn) số tiền là 4.420.000.000 đồng (Bốn tỷ bốn trăm hai mươi triệu đồng) và lãi chậm trả thi hành án. Do ông L không có tiền để trả cho ông Tr nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Sơn đang tiến hành các thủ tục để kê biên quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Gia L là: thửa đất số 287, tờ bản đồ số 07, diện tích đất ở là 123,4m² tại Khu phố Phụng Lĩnh, thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của ông L theo quy định. Tuy nhiên quyền sử dụng đất này ông L đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Vũ Văn H và bà Lưu Thị L, đất đã được công chứng hợp đồng

chuyển nhượng nhưng chưa làm thủ tục để đăng ký các quyền sử dụng đất tại cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền. Do vậy theo quy định của pháp luật thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Sơn phải tiến hành kê biên quyền sử dụng đất trên để xử lý (Theo quy định tại điều 183 Luật Đất đai thì hợp đồng chuyển nhượng trên chưa có hiệu lực pháp luật quyền sử dụng đất trên vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Gia L).

Khi Chi cục mới thông báo về việc kê biên thì gia đình ông H, bà L làm đơn khởi kiện ông L vì giao dịch chuyển nhượng đất trên, do vậy theo quy định tại điều 75 Luật Thi hành án dân sự thì tài sản là quyền sử dụng đất của ông L bị ông H bà L tranh chấp là đã khởi kiện ra Tòa án nên Chi cục chưa tiến hành kê biên, xử lý nữa mà sẽ thực hiện sau khi có quyết định của Tòa án nhân dân huyện Đông Sơn.

Tại Công văn số 34/CV-CCTHADS ngày 07/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Sơn đã xác định: “Hiện tại ông Vũ Văn H, bà Lưu Thị L đang quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên”.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng N:*

Ngày 24/8/2022, Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng N nhận được Yêu cầu của các ông Nguyễn Gia L, ông Vũ Văn H và bà Lưu Thị L về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu phố Phương Lĩnh, thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 341365, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00429 do Ủy ban nhân dân huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 18/6/2015 (đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất ngày 20/7/2021 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đông Sơn).

Sau khi được sự phân công của văn phòng, công chứng viên Hà Thị Thân đã thụ lý yêu cầu công chứng và yêu cầu các bên tham gia giao dịch xuất trình các giấy tờ về quyền sở hữu, giấy tờ về nhân thân, về hộ tịch bao gồm:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 341365 do UBND huyện Đông Sơn cấp ngày 18/6/2015 (đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất ngày 20/7/2021 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đông Sơn);

2. Căn cước công dân và hộ khẩu của bên chuyển nhượng;

3. Căn cước công dân, chứng minh nhân dân và giấy đăng ký kết hôn của bên nhận chuyển nhượng;

Sau khi xem xét hồ sơ do các bên cung cấp và yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch, công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng N xét thấy:

- Các giấy tờ có liên quan đến nhân thân và tài sản đã đầy đủ và hợp pháp. Các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung Hợp đồng;

- Tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;

- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Sau khi soạn thảo hợp đồng, hai bên đã đọc lại nội dung dự thảo hợp đồng, Đồng ý với toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng và ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên.

Do vậy công chứng viên văn phòng công chứng Hoàng N đã chứng nhận việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4484, quyền số 01/2021.TP/CC-SCC/HNGĐ, ngày 24/8/2021 theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

*Tại Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 11/4/2023 của TAND huyện Đông Sơn thể hiện: Hiện trạng thửa đất 287, tờ bản đồ số 07 đo vẽ năm 2012 Thị trấn Rừng Thông.

Tổng diện tích: 123,4m²; địa chỉ tại khu phố Phụng Lĩnh, thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Phía Bắc giáp: Hộ gia đình Sơn Huyền (trước đây nhà ông Duy chuyển nhượng) và giáp nhà ông Hồng.

Phía Nam giáp: Hộ bà Phương.

Phía Đông giáp: Hộ gia đình nhà bà Thu.

Phía Tây giáp: Đường đi (ra đồng Vèn, Đông Tân).

Về tài sản trên: Gồm 01 ngôi nhà 2 tầng. Tầng 1: chiều rộng phía Tây: 4,4m; Chiều rộng phía đông: 5,3m; Chiều dài: 14,8m. Tầng 2: bằng diện tích tầng 1. Bán hình sân trước: 17,2m² lợp tôn xộp. Cấu trúc nhà, đất có diện tích không thay đổi so với thời điểm chuyển nhượng.

*** Tại phiên tòa:**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn

Ngày 24/8/2021, ông Nguyễn Gia L và ông Vũ Văn H, bà Lưu Thị L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 287 tờ bản đồ số 07 (đo vẽ năm 2012 Thị trấn Rừng Thông) đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng N. Việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông Vũ Văn H, bà Lưu Thị L đã thanh toán tiền đầy đủ cho ông Nguyễn Gia L.

Ông Nguyễn Gia L đã nhận tiền và bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho ông Vũ Văn H, bà Lưu Thị L.

Do đó, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm:

+ Ông Vũ Văn H, bà Lưu Thị L, ông Nguyễn Gia L là những người có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự. Bên cạnh đó, khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Gia L đang là chủ sử dụng đất hợp pháp, việc chuyển nhượng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch cũng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng phù hợp với quy định của pháp luật. Đề nghị HĐXX áp dụng Điều 117, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4484 quyền số

01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2021 giữa ông Hưng, bà Lý và ông Long có hiệu lực pháp luật.

+ Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Gia L. Ông L thường xuyên đi làm xa nhà nên đã chậm trễ trong việc bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông H, bà L không thể thực hiện thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Ngay sau khi ông L thực hiện việc giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H đã ngay lập tức nộp hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đông Sơn để thực hiện việc sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất số 287, tờ bản đồ số 07 và nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đông Sơn. Tuy nhiên, trong quá trình ông H và bà L thực đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Sơn đã ban hành các văn bản về việc kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 287, tờ bản đồ số 07. Trên cơ sở đó, Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đông Sơn đã dừng việc đăng ký biến động sang tên của ông H và bà L.

Như vậy, việc ông H và bà L không thể thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất là do trở ngại khách quan là sự chậm trễ trong việc bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sự can thiệp của của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Sơn đối với quyền sử dụng thửa đất nêu trên, không phải do ý chí chủ quan của ông Vũ Văn H và bà Lưu Thị L. Do vậy, đề nghị xác định ông H và bà L vẫn là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 287, tờ bản đồ số 07, diện tích 123,4m², địa chỉ tại khu phố Phụng Lĩnh, thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Do vậy, đề nghị xác định ông H và bà L là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 287, tờ bản đồ số 07, diện tích 123,4m², địa chỉ tại khu phố Phụng Lĩnh, thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Ông Lê Vũ V - đại diện theo ủy quyền của Chi cục trưởng chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Sơn trình bày: Giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trước đây. Đề nghị HĐXX không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 287 tờ bản đồ số 07 (do vẽ năm 2012 Thị trấn Rừng Thông) giữa ông Vũ Văn H, bà Lưu Thị L với ông Nguyễn Gia L đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng N chứng nhận tại số công chứng 4484 quyền số 01/2021/TP/CC/HĐGD ngày 24/8/2021.

***Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Sơn:**

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện trước khi bản án số 02/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của TAND huyện Đông Sơn có hiệu lực, do đó không có dấu hiệu của việc tẩu tán tài sản.

Đề nghị HĐXX căn cứ: Điều 12; Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; căn cứ: Điều 116, 117, 118, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 40,

41, 42, 43, 44, 46 Luật Công chứng; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận Hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Buộc bị đơn phối hợp cùng với ông Vũ Văn H, bà Lưu Thị L thực hiện thủ tục đăng ký biến động theo đúng nội dung bị đơn đã cam kết tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu xác định nguyên đơn là người sử dụng đất đối với thửa đất số 287 tờ bản đồ số 07 (đo vẽ năm 2012 Thị trấn Rừng Thông) do chưa hoàn thành thủ tục đăng ký biến động thông tin người sử dụng đất.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày và tranh luận của các đương sự, ý kiến của Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Sơn về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Vũ Văn H và bà Lưu Thị L khởi kiện ông Nguyễn Gia L về việc yêu Tòa án nhân dân huyện Đông Sơn giải quyết các nội dung: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 287 tờ bản đồ số 07 (đo vẽ năm 2012 Thị trấn Rừng Thông) giữa ông Vũ Văn H, bà Lưu Thị L với ông Nguyễn Gia L đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng N chứng nhận tại số công chứng 4484 quyền số 01/2021/TP/CC/HĐGD ngày 24/8/2021; Xác định quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 287 tờ bản đồ số 07 (đo vẽ năm 2012 Thị trấn Rừng Thông) là của ông Vũ Văn H, bà Lưu Thị L; Yêu cầu ông Nguyễn Gia L phối hợp cùng với ông Vũ Văn H, bà Lưu Thị L thực hiện thủ tục đăng ký biến động.

Tuy nhiên, thửa đất số 287, tờ bản đồ số 07 (đo vẽ năm 2012 Thị trấn Rừng Thông) đã bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Sơn ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 05/QĐ-CCTHADS ngày 28/7/2022.

Do đó, Tòa án xác định lại quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự*” theo quy định tại khoản 12 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Thẩm quyền giải quyết: Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đông Sơn theo quy định tại khoản 12 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

Ông Nguyễn Gia L là chủ sử dụng đất của thửa số 287 tờ bản đồ số 07 (đo vẽ năm 2012 Thị trấn Rừng Thông) đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đông Sơn thực hiện việc đăng ký biến động ngày 20/7/2021 theo hồ sơ số 000039.TC.072 và được ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hành số CA341365 ngày 18/6/2015 do UBND huyện Đông Sơn cấp.

Ngày 24/8/2021, ông Nguyễn Gia L và ông Vũ Văn H, bà Lưu Thị L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 287 tờ bản đồ số 07 (đo vẽ năm 2012 Thị trấn Rừng Thông), đã được công chứng tại Văn phòng

công chứng Nguyễn Hoàng N. Việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện. Ông Nguyễn Gia L đã nhận tiền và bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Vũ Văn H, bà Lưu Thị L quản lý.

Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Gia L với ông Vũ Văn H, bà Lưu Thị L là có thật. Các bên đã hoàn thành việc thanh toán và bàn giao tài sản cho nhau.

Xét về nghĩa vụ thi hành án dân sự của ông Nguyễn Gia L: Tại bản án số 02/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đông Sơn về giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản thể hiện, ngày 01/11/2021 ông Nguyễn Đình Trung mới thực hiện việc khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Gia L trả nợ số tiền là 4.420.000.000 đồng (bốn tỷ, bốn trăm hai mươi triệu đồng). Ngày 24/01/2022, Tòa án nhân dân huyện Đông Sơn đưa ra xét xử đối với vụ án tranh chấp về hợp đồng vay tài sản và buộc ông Nguyễn Gia L phải thanh toán cho ông Nguyễn Đình Tr số tiền là 4.420.000.000 đồng (bốn tỷ, bốn trăm hai mươi triệu đồng). Buộc ông Nguyễn Gia L phải nộp 112.420.000 đồng (một trăm mười hai triệu, bốn trăm hai mươi nghìn đồng).

Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Gia L với ông Vũ Văn H, bà Lưu Thị L thực hiện trước khi ông Nguyễn Đình Tr khởi kiện ông Nguyễn Gia L. Điều này đồng nghĩa với việc tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Gia L với ông Vũ Văn H, bà Lưu Thị L thì chưa có bản án án số 02/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đông Sơn và cũng không có thể chấp cho bất kỳ ngân hàng nào.

Từ các phân tích như trên có cơ sở xác định, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Gia L với ông Vũ Văn H, bà Lưu Thị L không nhằm mục đích tẩu tán tài sản hoặc trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của ông Nguyễn Gia L, đúng với quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai, Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015, hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 167 luật đất đai năm 2013. Do vậy, cần công nhận và yêu cầu các đương sự tiếp tục thực hiện hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Như vậy, Nguyên đơn đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Gia L và ông Vũ Văn H, bà Lưu Thị L đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng N số công chứng 4484 quyền số 01/2021/TP/CC/HĐGD ngày 24/8/2021 có hiệu lực; đồng thời yêu cầu ông Nguyễn Gia L có trách nhiệm phối hợp để thực hiện việc đăng ký biến động thông tin chủ sử dụng đất là có căn cứ.

Đối với yêu cầu đề nghị xác định quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 287 tờ bản đồ số 07 (đo vẽ năm 2012 Thị trấn Rừng Thông) là chưa đủ cơ sở. Bởi lẽ, theo quy định tại khoản 3 Điều 188 luật đất đai năm 2013 “*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*”. Ông Vũ Văn H và bà Lưu Thị L chỉ được công nhận là chủ sử dụng thửa đất nêu trên khi đã hoàn thành thủ tục đăng ký biến động thông tin về người sử dụng đất tại cơ quan đăng ký đất đai.

[4] Về án phí: Bị đơn anh Nguyễn Gia L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho ông Vũ Văn H tại cơ quan thi hành án dân sự cho ông Vũ Văn H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 12; Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; căn cứ: Điều 116, 117, 118, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 40, 41, 42, 43, 44, 46 Luật Công chứng; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn H, bà Lưu Thị L:
+ Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Gia L và ông Vũ Văn H, bà Lưu Thị L đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng N số công chứng 4484 quyền số 01/2021/TP/CC/HĐGD ngày 24/8/2021.

+ Buộc ông Nguyễn Gia L phối hợp cùng với ông Vũ Văn H, bà Lưu Thị L thực hiện thủ tục đăng ký biến động thông tin người sử dụng đất.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Vũ Văn H, bà Lưu Thị L về việc yêu cầu xác định ông Vũ Văn H, bà Lưu Thị L là người quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 287 tờ bản đồ số 07 (đo vẽ năm 2012 Thị trấn Rừng Thông); địa chỉ tại khu phố Phụng Lĩnh, thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- Ông Vũ Văn H, bà Lưu Thị L có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký biến động thông tin về người sử dụng đất tại cơ quan đăng ký đất đai theo đúng quy định thì mới đủ điều kiện để trở thành người sử dụng đất hợp pháp của thửa đất nêu trên.

- Ông Vũ Văn H, bà Lưu Thị L thực hiện thủ tục kiến nghị, khiếu nại theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự để được Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Sơn xem xét thu hồi, hủy bỏ đối với Quyết định của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Sơn về việc cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất tại thửa đất số 287 tờ bản đồ số 07 (đo vẽ năm 2012 Thị trấn Rừng Thông); địa chỉ tại khu phố Phụng Lĩnh, thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- Về án Phí: Buộc ông Nguyễn gia L phải chịu 300.000 đồng án phí DSST.

Trả lại cho ông Vũ Văn H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0005637 ngày 26/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc niêm yết bản án.

Các đương sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- VKSND tỉnh;
- TAND tỉnh;
- VKSND huyện Đông Sơn;
- Các đương sự;
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn;
- Cơ quan THA Dân sự huyện Đông Sơn;
- Lưu hồ sơ.

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trịnh Thị Hà