TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẠ LONG** **TỈNH QUẢNG NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 19/2023/DS - ST
Ngày: 24 - 7 - 2023

"V/việc tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẠ LONG, TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Hùng

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Phạm Thị Hiền

2. Bà Trần Thị Kim Nhung

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Sơn Tùng – Thư ký Tòa án thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ngọc Tú - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 7 năm 2023 tại Hội trường xét xử số 3, Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự về việc "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" thụ lý số: 102/2021/TLST- DS ngày 20 tháng 10 năm 2021 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2023/QĐXX-ST ngày 14 tháng 6 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số: 92/2023/QĐST- DS ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Lưu Tiến S

Nơi cư trú: tổ 5, khu 8, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh "*có mặt*".

2. Bị đơn: ông Mai Xuân L

CMND số: 100012756 do Công an tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 19/11/2009

Địa chỉ: tổ 1, khu 1, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. (hiện ông L đã chết).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn:

- Chị Mai Thị A; sinh năm: 1978

Nơi ĐKHKTT: tổ 10, khu 3, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; Chỗ ở hiện nay: tổ 3, khu 5A, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh "*vắng mặt*" (có đơn xin xử vắng mặt).

- Chị Mai Thị U; sinh năm: 1979

Nơi cư trú: số nhà 624, tổ 8, khu 9A, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh "*vắng mặt*" (có đơn xin xử vắng mặt).

- Anh Mai Tiến D; sinh năm: 1980

Nơi ĐKHKTT: tổ 6, khu 2, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; Chỗ ở: tổ 16, khu 2, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh "*vắng mặt*" (có đơn xin xử vắng mặt).

- Chị Mai Thị H; sinh năm: 1983

Nơi cư trú: tổ 2, khu 1, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh "*vắng mặt*" (có đơn xin xử vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chi cục thi hành án dân sự thành phố H; địa chỉ: khu đô thị Cao Xanh – Hà Khánh A, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Ngô Xuân N– chức vụ: Chi cục trưởng.

Ngươi đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Thanh T – chức vụ: chấp hành viên. "*có mặt*".

- Chị Mai Thị A; sinh năm: 1978

Nơi ĐKHKTT: tổ 10, khu 3, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; Chỗ ở hiện nay: tổ 3, khu 5A, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. (Bà Mai Thị A đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn) "*vắng mặt*" (có đơn xin xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lưu Tiến S trình bày có nội dung:

Căn cứ bản án sơ thẩm số: 29/2016/DSST ngày 04/10/2016; quyết định sửa chữa, bổ sung bản án ngày 18/10/2016 của TAND thành phố Hạ Long và quyết định thi hành án số: 27/QĐ-CCTHADS ngày 28/11/2016 của Chi cục thi hành án

dân sự thành phố H, bà Mai Thị A và ông Nguyễn Tiến Đ phải trả nợ cho ông Lưu Tiến S số tiền là 3.867.250.000 đồng *(Ba tỷ, tám trăm sáu mươi bảy triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng)* và tiền lãi chậm thi hành án.

Tại buổi làm việc ngày 14/9/2017 với Cơ quan thi hành án, bà Vũ Thị Thuận đã đồng ý để ông Lưu Tiến S giải quyết xử lý tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 03 tầng tại tổ 1, khu 1, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, không có thắc mắc gì khác.

Theo đó, khi bà Mai Thị A và ông Nguyễn Tiến Đ không tự nguyện thi hành án, tài sản đảm bảo nêu trên sẽ được phát mại để đảm bảo cho việc trả nợ khoản vay mà bà Anh và ông Đức đã vay và ông Lưu Tiến S là người trực tiếp nhận được phần giá trị tài sản sau khi được đấu giá thành.

Tuy nhiên, ông Mai Xuân L lại có đơn khiếu nại ngày 23/6/2017 gửi đến Chi cục thi hành án dân sự thành phố H cho rằng tài sản là ngôi nhà 03 tầng gắn liền với mảnh đất nêu trên là của ông Lữ, ông Lữ chỉ tặng cho con gái là bà Mai Thị A quyền sử dụng đất, còn tài sản là ngôi nhà 03 tầng trên đất thì ông Lữ không tặng cho bà Mai Thị A.

Sau quá trình điều tra, xác minh, Chi cục thi hành án dân sự thành phố H đã có thông báo về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án số 374/TB-THADS ngày 26/7/2018 gửi ông Mai Xuân L, bà Mai Thị A, ông Nguyễn Tiến Đ yêu cầu tự thoả thuận phân chia tài sản hoặc khởi kiện tại toà án đối với tài sản là 01 ngôi nhà 03 tầng trên mảnh đất 48,3m^2, tờ bản đồ số 17, thửa đất số 4, tại địa chỉ tổ 1, khu 1, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Nhưng hết thời hạn, các đương sự không thoả thuận cũng như khởi kiện tại toà án. Liên tiếp nhiều lần sau đó được cơ quan thi hành án triệu tập hợp lệ, người phải thi hành án là bà Anh, ông Đức, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lữ vẫn vắng mặt không lý do. Điều này khiến cho việc thi hành án bị trì hoãn, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người được thi hành án.

Do đó, người được ông Sơn uỷ quyền là ông Đặng Duy Minh đã có đơn đề nghị ngày 02/6/2021 gửi đến Chi cục thi hành án dân sự thành phố H, thể hiện rõ quan điểm rằng ông Sơn và ông Đặng Duy Minh, cùng bà Vũ Thị Thuận nhất trí quyết định không hỗ trợ số tiền tương ứng với giá trị ngôi nhà nêu trên như nội dung tại biên bản làm việc ngày 16/8/2019 cho ông Mai Xuân L nữa, đề nghị phía Chi cục thi hành án dân sự nhanh chóng giải quyết dứt điểm khiếu nại và hướng dẫn ông Mai Xuân L khởi kiện ra Toà án bằng một vụ kiện dân sự khác.

Sau khi xem xét nội dung đơn đề nghị ngày 15/6/2021, Chi cục thi hành án dân sự thành phố H đã ra văn bản số 383/CCTHADS trả lời trong đó có nội dung: còn phần giá trị ngôi nhà 03 tầng cơ quan Thi hành án sẽ giữ lại, đồng thời có thông báo cho các bên đương sự khởi kiện tại Toà án phát sinh vụ kiện dân sự mới, Toà án nơi có thẩm quyền sẽ đảm bảo quyền lợi cho các bên, Chi cục thi

hành án sẽ thông báo thời hạn để các bên khởi kiện theo luật định, hết thời gian mà các bên không khởi kiện để chứng minh tài sản trên, Chi cục thi hành án sẽ trả phần giá trị ngôi nhà cho ông Mai Xuân L theo như thoả thuận trước đó.

Ông Lưu Tiến S hoàn toàn không đồng ý với nội dung này và đã có đơn khiếu nại ngày 22/6/2021 gửi đến Chi cục thi hành án dân sự thành phố H.

Đến ngày 08/7/2021, Chi cục thi hành án dân sự thành phố H đã ra quyết định số: 02/QĐ-CCTHADS V/v giải quyết khiếu nại của ông Đặng Duy Minh, địa chỉ: tổ 2, khu 1A, phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh quyết định sửa đổi bổ sung văn bản số 383/CCTHADS ngày 15/6/2021 theo nội dung "*còn phần giá trị ngôi nhà 03 tầng chấp hành viện Chi cục thi hành án sẽ giữ lại, đồng thời có thông báo cho các bên đương sự có quyền thoả thuận, hoặc yêu cầu toà án giải quyết thông báo cho các bên đương sự có quyền thoả thuận hoặc yêu cầu toà án giải quyết theo quy định tại điều 74 Luật thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014). Hết thời hạn theo quy định mà các bên không thực hiện thì Chấp hành viên Chi cục thi hành án sẽ xử lý theo quy định*".

Ngày 14/7/2021, Chi cục thi hành án dân sự thành phố H ra thông báo số 494/TB-CCTHADS về việc đấu giá thành, thông báo nội dung quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 03 tầng thuộc thửa đất nêu trên đã được Công ty đấu giá hợp danh Quảng Ninh bán đấu giá thành cho ông Hoàng Văn Thái, sinh năm 1992; địa chỉ thường trú: tổ 26, khu 3, phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh với giá đã trả là 2.112.346.130 đồng (Hai tỷ, một trăm mười hai triệu, ba trăm bốn mươi sáu nghìn, một trăm ba mươi đồng) trong đó:

- Giá trúng đấu giá đối với quyền sử dụng đất là 1.574.595.096 đồng (Một tỷ, năm trăm bảy mươi tư triệu, năm trăm chín mươi lăm nghìn, không trăm chín mươi sáu đồng);

- Giá trúng đấu giá đối với tài sản gắn liền với đất là nhà ở 03 tầng: 537.751.034 đồng (Năm trăm ba mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi mốt nghìn, không trăm ba mươi tư đồng).

Đồng thời với thông báo trên, Chi cục thi hành án dân sự thành phố H cũng ra thông báo số 493/TB-CCTHADS ngày 14/7/2021 về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án, thông báo các đương sự có quyền thoả thuận phân chia tài sản, khởi kiện tại Toà án nơi có thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đối với tài sản là ngôi nhà 03 tầng nêu trên.

Ngày 28/7/2021, người đại diện theo ủy quyền của ông Lưu Tiến S đã có đơn kiến nghị gửi đến Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh đề nghị Cơ quan thi hành án xem xét, giải quyết, trả lại cho ông Sơn phần giá trị ngôi nhà 03 tầng

nêu trên nhưng đến nay vẫn chưa được Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh hồi đáp lại.

Quan điểm Lưu Tiến S cho rằng: căn nhà 03 tầng gắn liền quyền sử dụng đất có diện tích 48,3m^2 tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 17 thuộc tổ 1, khu 1, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh đã được ông Mai Xuân L tặng cho con gái Mai Thị A vì các căn cứ sau đây:

- Nguồn gốc căn nhà 03 tầng gắn liền quyền sử dụng đất có diện tích 48,3m^2 tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 17 thuộc tổ 1, khu 1, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh được ông Mai Xuân L, bà Nguyễn Thị Tý nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Phụng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 14/02/2011 tại Văn phòng công chứng Hưng Quảng. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 14/02/2011 tại Văn phòng công chứng Hưng Quảng có ghi: đối tượng của hợp đồng này là thửa đất có địa chỉ: tổ 1, khu 1, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ: 420786, (vào sổ cấp GCN: 5531/QSDĐ) do Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 04/10/2004, cụ thể như sau: số tờ bản đồ: 17; số thửa: 4; diện tích 48,3m^2; mục đích sử dụng: đất ở; thời hạn sử dụng: lâu dài; phần ghi thêm: HTH nhà ở đất ở theo bản đồ ĐC. Khi xây dựng cải tạo phải có hồ sơ thiết kế xin phép xây dựng được duyệt. Sau khi ông Mai Xuân L, bà Nguyễn Thị Tý nhận chuyển nhượng theo hợp đồng trên thì đã được quyền sở hữu ngôi nhà 03 tầng gắn liền với quyền sử dụng đất.

- Theo quy định tại Mục 1 Điều 1 của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Mai Xuân L và bên nhận tặng cho là bà Mai Thị A thì đối tượng của hợp đồng là thửa đất có địa chỉ tại: tổ 1, khu 1, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Đ 420786, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 5531/QSDĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long cấp ngày 04/10/2004, sang tên ngày 11/12/2013 cho ông Mai Xuân L theo văn bản khai nhận di sản thừa kế, trong đó: phần ghi thêm: HTH nhà ở và đất ở theo bản đồ ĐC. Khi xây dựng cải tạo phải có hồ sơ thiết kế xin phép xây dựng được duyệt. Theo văn bản khai nhận di sản thừa kế của ông Mai Xuân L công chứng ngày 02/12/2013 tại Văn phòng công chứng Hưng Quảng thì bao gồm có cả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: thửa đất số 4, tờ bản đồ số 17, diện tích 48,3m^2 thuộc tổ 1, khu 1, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Do vậy bà Mai Thị A đã được ông Mai Xuân L tặng cho căn nhà 03 tầng gắn liền với quyền sử dụng đất. Do đó giá trị căn nhà 03 tầng gắn liền với quyền sử dụng đất sau khi bán đấu giá hiện đang do Chi cục thi hành án giữ lại và số tiền lãi của khoản tiền này thuộc quyền sở hữu của bà Mai Thị A.

Ban đầu nguyên đơn ông Lưu Tiến S khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh xác định: 01 ngôi nhà 03 tầng gắn liền với

quyền sử dụng đất có diện tích 48,3m^2 địa chỉ tại: tổ 1, khu 1, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ420786 do UBND thành phố Hạ Long cấp ngày 04/10/2004, sang tên cho bà Mai Thị A ngày 13/12/2013 thuộc quyền sở hữu của bà Mai Thị A; tuyên bố văn bản từ chối nhận di sản thừa kế ngày 2/12/2013 của bà Mai Thị A vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lưu Tiến S thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh tuyên xử: xác định giá trị ngôi nhà 03 tầng gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 48,3m^2, tờ bản đồ số 17, thửa đất số 4, tại địa chỉ: tổ 1, khu 1, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh đã được Chi cục thi hành án dân sự thành phố H bán đấu giá số tiền là: 537.751.034 đồng (Năm trăm ba mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi mốt nghìn, không trăm ba mươi tư đồng) và tiền lãi của khoản tiền trên hiện đang do Chi cục thi hành án dân sự thành phố H giữ lại thuộc quyền sở hữu của bà Mai Thị A. Đồng thời ông Lưu Tiến S có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố văn bản từ chối nhận di sản thừa kế ngày 02/12/2013 của bà Mai Thị A vô hiệu. Ông Lưu Tiến S không có ý kiến gì về kết quả bán đấu giá mà Chi cục thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Quảng Ninh đã bán đấu giá thành.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Mai Xuân L, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Mai Thị A có quan điểm: bà Anh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Mai Thị A cho rằng bà chỉ được ông Mai Xuân L tặng cho quyền sử dụng đất chứ không được ông Mai Xuân L tặng cho ngôi nhà 03 tầng gắn liền với quyền sử dụng đất, do vậy căn nhà 03 tầng gắn liền với quyền sử dụng đất là của ông Mai Xuân L chứ không phải của bà Anh. Bà Mai Thị A đồng ý và không có ý kiến gì về kết quả bán đấu giá đối với quyền sử dụng đất và ngôi nhà 03 tầng gắn liền với quyền sử dụng đất.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Mai Xuân L là anh Mai Tiến D, chị Mai Thị U, chị Mai Thị H đều có quan điểm như quan điểm của chi Mai Thị A.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Quảng Ninh trình bày có nội dung như sau:

Theo bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2016/DS- ST ngày 04/10/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh thì chị Mai Thị A, anh Nguyễn Tiến Đ có nghĩa vụ trả nợ cho ông Lưu Tiến S số tiền 3.867.250.000đ, chia theo phần chị Anh và anh Đức mỗi người phải chịu một nửa, đồng thời phải chịu lãi chậm thi hành án. Quá trình giải quyết thi hành án, chấp hành viên đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Ông Mai Xuân L, chị Mai Thị A không hợp tác, nhiều lần trốn tránh không có mặt. Sau khi xác minh điều kiện thi hành án, ngày 17/12/2020, chấp hành viên Chi cục thi hành án đã phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức cưỡng chế, kê biên tài sản là quyền sử dụng

đất diện tích 48,3m^2 địa chỉ tại: tổ 1, khu 1, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là ngôi nhà 03 tầng, đồng thời thực hiện việc thẩm định giá và bán đấu giá tài sản kê biên theo quy định. Ngày 08/7/2021 Chi cục thi hành án dân sự thành phố H đã bán đấu giá thành quyền sử dụng đất và ngôi nhà gắn liền với đất. Tổng giá trị bán đấu giá tài sản là: 2.112.346.130đ, trong đó giá trị quyền sử dụng đất là 1.574.595.096đ, giá trị ngôi nhà 03 tầng là 537.751.034đ. Đối với số tiền giá trị quyền sử dụng đất Chi cục thi hành án dân sự thành phố H đã được thi hành án trả lại cho ông Lưu Tiến S, còn giá trị ngôi nhà 03 tầng Chi cục thi hành án dân sự thành phố H đang gửi giữ lại tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín chi nhánh Quảng Ninh chờ kết quả giải quyết của Tòa án.

Do chưa xác định được phần quyền sở hữu tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là ngôi nhà 03 tầng nên chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thành phố H đã ban hành thông báo số: 374/TB- CCTHADS ngày 26/7/2018; số 493/TB-CCTHADS ngày 14/7/2021; số: 297A/TB- CCTHADS ngày 17/02/2022 hướng dẫn người được thi hành án, người phải thi hành án và ông Mai Xuân L có quyền thỏa thuận phân chia tài sản, khởi kiện ra Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đối với tài sản đã được bán đấu giá thành.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Quảng Ninh giữ nguyên quan điểm đã trình bày và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát thành phố Hạ Long phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: trong quá trình giải quyết vụ án, thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc chấp hành pháp luật: quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cơ bản đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Về quan điểm giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đình chỉ giải quyết vụ án đối với phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng:*

Nguyên đơn là ông Lưu Tiến S khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh xác định giá trị ngôi nhà 03 tầng gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 48,3m^2, tờ bản đồ số 17, thửa số 4, địa chỉ tại tổ 1, khu 1, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh thuộc quyền sở hữu của của chị Mai Thị A và yêu cầu tuyên bố văn bản từ chối nhận di sản thừa kế của chị Mai

Thị A ngày 02/12/2013 công chứng vô hiệu, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ tranh chấp về việc: "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu". Bị đơn ông Mai Xuân L trước khi chết có nơi cư trú tại: tổ 1, khu 1, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn có nơi cư trú tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh theo quy định tại: khoản 11, khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tại phiên tòa, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn là chị Mai Thị H, chị Mai Thị U, anh Mai Tiến D, chị Mai Thị A (chị Anh đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) vắng mặt lần thứ 2 mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung tranh chấp:*

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Tiến S, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Theo bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2016/DS - ST ngày 04/10/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh thì bà Mai Thị A và ông Nguyễn Tiến Đ phải trả nợ cho ông Lưu Tiến S số tiền nợ gốc và lãi là: 3.867.250.000 đồng (Ba tỷ, tám trăm sáu mươi bảy triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng), mỗi người phải chịu ½ khoản nợ và tiền lãi chậm thi hành án. Sau khi có đơn yêu cầu thi hành án của ông Lưu Tiến S, Chi cục thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Quảng Ninh đã ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 27/QĐ-CCTHADS ngày 28/11/2016.

Quá trình giải quyết thi hành án, chấp hành viên được phân công trực tiếp tổ chức thi hành án đã tiến hành các thủ tục, xác minh điều kiện thi hành án của chị Mai Thị A, xác định chị Mai Thị A có tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 48,3m^2 tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại tổ 1, khu 1, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Đ420786, số vào sổ cấp GCN: 5531 QSDĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 04/10/2004 mang tên ông Lê Văn Phụng và bà Lê Thị Quý, đăng ký biến động mang tên ông Mai Xuân L, bà Nguyễn Thị Tý ngày 15/02/2011, đăng ký biến động mang tên ông Mai Xuân L ngày 11/12/2013 và đăng ký biến động mang tên chị Mai Thị A ngày 13/12/2013 theo hợp đồng tặng cho quyền sư dụng đất giữa bên tặng cho là ông Mai Xuân L và bên nhận tặng cho là chị Mai Thị A được công chứng tại Văn phòng công chứng Hưng Quảng ngày 12/12/2013. Tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là

ngôi nhà 03 tầng. Trong quá trình giải quyết, ông Mai Xuân L có đơn gửi Chi cục thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Quảng Ninh cho rằng ông chỉ tặng cho chị Mai Thị A quyền sử dụng đất mà không tặng cho ngôi nhà 03 tầng gắn liền với quyền sử dụng đất. Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thành phố H đã yêu cầu ông Mai Xuân L và bà Mai Thị A đến làm việc để làm rõ phần tài sản là ngôi nhà 03 tầng gắn liền với quyền sử dụng đất nhưng ông Mai Xuân L, chị Mai Thị A không hợp tác, trốn tránh không có mặt gây nhiều khó khăn trong quá trình thi hành án.

Ngày 16/8/2019 chấp hành viên Chi cục thi hành án đã lập biên bản về việc giải quyết việc thi hành án, tại buổi làm việc ông Lưu Tiến S đề nghị cưỡng chế kê biên, xử lý quyền sư dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là ngôi nhà 03 tầng, đồng thời tại buổi làm việc ông Lưu Tiến S có quan điểm sau khi bán được ngôi nhà 03 tầng thì đồng ý cho ông Mai Xuân L giá trị ngôi nhà 03 tầng gắn liền với quyền sử dụng đất. Tuy nhiên đến ngày 02/6/2021 thông qua người đại diện theo ủy quyền, ông Lưu Tiến S thay đổi quan điểm không đồng ý cho lại giá trị ngôi nhà 03 tầng cho ông Mai Xuân L vì chị Mai Thị A và ông Mai Xuân L vẫn không biết điều, không hợp tác trong quá trình thi hành án, gây khó khăn rất nhiều cho ông Lưu Tiến trong việc thu hồi khoản nợ của bà Mai Thị A. Sau khi tiến hành cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất, ngày 08/7/2021 Chi cục thi hành án dân sự thành phố H đã tổ chức bán đấu giá thành quyền sử dụng đất có diện tích 48,3m^2 và ngôi nhà 03 tầng gắn liền với quyền sử dụng đất, tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại: tổ 1, khu 1, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Tổng giá trị tài sản bán đấu giá thành là 2.112.346.130đ, trong đó giá trị quyền sử dụng đất là 1.574.595.096đ, giá trị ngôi nhà 03 tầng là 537.751.034đ. Đối với số tiền giá trị quyền sử dụng đất Chi cục thi hành án dân sự thành phố H đã được thi hành án trả lại cho ông Lưu Tiến S, còn giá trị ngôi nhà 03 tầng Chi cục thi hành án dân sự thành phố H đang gửi giữ lại tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín chi nhánh Quảng Ninh chờ kết quả giải quyết của Tòa án.

Xét nguồn gốc ngôi nhà 03 tầng gắn liền với quyền sử dụng đất 48,3m^2, thửa số 4, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại: tổ 1, khu 1, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, Hội đồng xét xử nhận thấy: ngôi nhà 03 tầng gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên có nguồn gốc là của Lê Văn Phụng, bà Lê Thị Quý nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu Hoàn, bà Lê Thị Thanh vào năm 2002 theo giấy viết tay hợp đồng thỏa thuận về việc mua bán nhà ngày 21/02/2002, ngôi nhà được xây dựng vào năm 1990. Sau khi nhận chuyển nhượng của ông Hoàn và bà Thanh thì ông Phụng, bà Quý đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp GCN: 5531/QSDĐ ngày 04/10/2004 mang tên ông Lê Văn Phụng, bà Lê Thị Quý, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở phần

ghi thêm có ghi: HTH nhà ở đất ở theo bản đồ địa chính- khi xây dựng cải tạo phải có hồ sơ thiết kế cấp phép xây dựng được duyệt. Sau đó ông Lê Văn Phụng, bà Lê Thị Quý chuyển nhượng cho ông Mai Xuân L, bà Nguyễn Thị Tý theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại Văn phòng công chứng Hưng Quảng ngày 14/02/2011. Sau khi bà Nguyễn Thị Tý chết vào ngày 26/7/2013 thì đến ngày 02/12/2013 những người thừa kế của bà Nguyễn Thị Tý là ông Mai Xuân L, chị Mai Thị A, chị Mai Thị U, chị Mai Thị H và anh Mai Tiến D lập văn bản khai nhận di sản thừa kế công chứng tại Văn phòng công chứng Hưng Quảng theo đó quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (ngôi nhà 03 tầng), địa chỉ: thửa đất số 4, tờ bản đồ số 17, diện tích 48,3m^2, thuộc tổ 1, khu 1, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh thuộc quyền sở hữu của ông Mai Xuân L. Ngày 12/12/2013 giữa ông Mai Xuân L và chị Mai Thị A lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Hưng Quảng.

Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Mai Xuân L và bên nhận tặng cho là chị Mai Thị A công chứng tại Văn phòng công chứng Hưng Quảng ngày 12/12/2013, Hội đồng xét xử nhận thấy: tại Điều 1 của Hợp đồng có ghi: đối tượng của hợp đồng này là thửa đất có địa chỉ tại: tổ 1, khu 1, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 420786 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5531/QSDĐ) do Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long cấp ngày 04/10/2004, sang tên ngày 11/12/2013 cho ông Mai Xuân L theo văn bản khai nhận di sản thừa kế, trong đó có nội dung: phần ghi thêm: HTH nhà ở và đất ở theo bản đồ ĐC. Khi xây dựng cải tạo phải có hồ sơ thiết kế xin phép xây dựng được duyệt. Hơn nữa tại văn bản khai nhận di sản thừa kế công chứng tại Văn phòng công chứng Hưng Quảng ngày 02/12/2013 có ghi khối tài sản là: 2. quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, địa chỉ: thửa đất số 4, tờ bản đồ số 17, diện tích 48,3m^2, thuộc tổ 1, khu 1, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Hơn nữa thì nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn Phụng, bà Lê Thị Quý và bên nhận chuyển nhượng là ông Mai Xuân L, bà Nguyễn Thị Tý công chứng ngày 14/02/2011 tại Văn phòng công chứng Hưng Quảng và nội dung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa tặng cho là ông Mai Xuân L và bên nhận tặng cho là chị Mai Thị A công chứng ngày 14/02/2011 tại Văn phòng công chứng Hưng Quảng ngày 12/12/2013 về đối tượng của hợp đồng thì đều có nội dung: số tờ bản đồ: 17; số thửa: 4; diện tích: 48,3m^2; mục đích sử dụng: đất ở; thời hạn sử dụng: lâu dài; phần ghi thêm: HTH nhà ở và đất ở theo bản đồ ĐC. Khi xây dựng cải tạo phải có hồ sơ thiết kế xin phép xây dựng được duyệt.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: ngôi nhà 03 tầng gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 48,3m^2 tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại tổ 1, khu 1, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh trước khi Chi cục thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Quảng Ninh tổ chức bán đấu giá là của ông

Mai Xuân L đã tặng cho chị Mai Thị A cho nên giá trị ngôi nhà 03 tầng gắn liền với quyền sử dụng đất sau khi được Chi cục thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Quảng Ninh bán đấu giá thuộc quyền sở hữu của chị Mai Thị A. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Tiến S là có căn cứ để được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ý kiến quan điểm của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn anh Mai Tiến D, chị Mai Thị H, chị Mai Thị U, chị Mai Thị A cho rằng ông Mai Xuân L chỉ tặng cho quyền sử dụng đất mà không tặng cho ngôi nhà 03 tầng gắn liền với quyền sử dụng đất cho nên ngôi nhà 03 tầng cũng như giá trị ngôi nhà 03 tầng gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của ông Mai Xuân L là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lưu Tiến S rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tuyên bố văn bản từ chối nhận di sản thừa kế của chị Mai Thị A ngày 02/12/2013 công chứng vô hiệu, do vậy Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện này. Nguyên đơn ông Lưu Tiến S có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu tuyên bố văn bản từ chối nhận di sản thừa kế của chị Mai Thị A ngày 02/12/2013 công chứng vô hiệu.

Quan điểm giải quyết vụ án của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí:

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bi đơn là chị Mai Thị A, chị Mai Thị H, chị Mai Thị U, anh Mai Tiến D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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. Nguyên đơn ông Lưu Tiến S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn ông Lưu Tiến S đã nộp được trả lại cho ông Lưu Tiến S.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: khoản 11, khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 217; Điều 218; khoản 2 Điều 227 Điều 228; Điều 264; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122; Điều 164; khoản 2 Điều 170; Điều 234; Điều 465; Điều 467; Điều 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Áp dụng: khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lưu Tiến S về việc xác định quyền sở hữu đối với giá trị căn nhà 03 tầng gắn liền với quyền sử dụng đất với bị đơn ông Mai Xuân L, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn là chị Mai Thị A, chị Mai Thị H, chị Mai Thị U, anh Mai Tiến D.

Chị Mai Thị A được quyền sở hữu giá trị căn nhà 03 tầng gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 48,3m^2 thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại tổ 1, khu 1, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh với số tiền giá trị căn nhà là: 537.751.034đ (Năm trăm ba mươi bảy triệu bảy trăm năm mươi mốt nghìn không trăm ba mươi tư đồng) và toàn bộ khoản tiền lãi phát sinh của khoản tiền này (toàn bộ số tiền gốc và lãi của giá trị căn nhà 03 tầng hiện đang được Chi cục thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Quảng Ninh gửi tại Ngân hàng Sài Gòn Thường Tín chi nhánh Quảng Ninh theo hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số: 030079143541 ngày 28/9/2021 giữa bên nhận gửi là Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín chi nhánh Quảng Ninh và bên gửi là Chi cục thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Quảng Ninh).

2. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Tiến S về việc yêu cầu tuyên bố văn bản từ chối nhận di sản thừa kế của chị Mai Thị A ngày 02/12/2013 công chứng vô hiệu. Nguyên đơn ông Lưu Tiến S có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu tuyên bố văn bản từ chối nhận di sản thừa kế của chị Mai Thị A ngày 02/12/2013 công chứng vô hiệu.

3. Về án phí sơ thẩm: buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn là chị Mai Thị A, chị Mai Thị U, chị Mai Thị H, anh Mai Tiến D mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn ông Lưu Tiến S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; trả lại cho nguyên đơn ông Lưu Tiến S số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm: 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) ông Lưu Tiến S đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000103 ngày 18/10/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

4. Về quyền kháng cáo: nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai bản án.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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:
- *Đương sự;*
- *VKSND tp Hạ Long;*
- *Chi cục THADS tp Hạ Long;*
- *TAND tỉnh Quảng Ninh;*
- *Lưu hồ sơ vụ án, vp.*

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

Nguyễn Mạnh Hùng

Nơi nhận:
- *Đương sự;*
- *VKSND tp Hạ Long;*
- *Chi cục THADS tp Hạ Long;*
- *TAND tỉnh Quảng Ninh;*
- *UBND p.Việt Hưng, tp Hạ Long;*
- *Lưu hồ sơ vụ án, vp.*

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

Nguyễn Mạnh Hùng