

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHIÊM HÓA
TỈNH TUYÊN Q

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

Bản án số: 74/2024/DS-ST

Ngày 30-9-2024

V/v “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị
cưỡng chế thi hành án theo quy định của
pháp luật Thi hành án dân sự; tranh
chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHIÊM HÓA, TỈNH TUYÊN Q

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Mạnh Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Triệu Thị Yên và ông Lý Văn Tòng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bàn Thị Bích Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Q.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Q
tham gia phiên tòa: Bà Chu Thị Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ L số 40/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2020 về việc “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật Thi hành án dân sự; tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2024/QĐXXST-DS ngày 30/8/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 83/2024/QĐST-DS ngày 15/9/2024; giữa:

- Nguyên đơn:

+ Bà Giáp Thị L, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Tổ Vĩnh G thị trấn Vĩnh L, huyện Chiêm H, tỉnh Tuyên Q. Có mặt.

+ Bà Soi Ngọc G, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Tổ Vĩnh T, thị trấn Vĩnh L, huyện Chiêm H, tỉnh Tuyên Q. Có mặt.

+ Bà Mai Thị M, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Tổ Vĩnh K, thị trấn Vĩnh L, huyện Chiêm H, tỉnh Tuyên Q. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Ma Thị Minh Th (Ma Thị Th), sinh năm 1969;

Địa chỉ: Tổ Vĩnh G, thị trấn Vĩnh L, huyện Chiêm H, tỉnh Tuyên Q. Vắng mặt lần 02 không có L do.

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

- + Ông Trần Văn T, sinh năm 1960;
- + Chị Trần Ngọc A, sinh năm 1996;
- + Anh Trần Minh Q, sinh năm 2001;
- + Ông Nguyễn Hải S, sinh năm 1981;
- + Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Tổ Vĩnh Giang, thị trấn Vĩnh Lộc, huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Q.

Ông S, bà H có mặt. Ông T, chị A, anh Q vắng mặt lần 02 không có L do.

- + Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Trọng T - Chi cục trưởng. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Q - Chấp hành viên. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- + Ủy ban nhân dân thị trấn Vĩnh L, huyện Chiêm H, tỉnh Tuyên Q.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trường M - Chủ tịch. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Kiều Văn T - Phó Chủ tịch. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:*

- *Nguyên đơn bà Giáp Thị L trình bày:* Theo Quyết định Công nhận sự thỏa thuận đương sự số 05/2018/QĐST-DS ngày 01/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa, chị Ma Thị Minh Th phải trả cho chồng bà là ông Nguyễn Văn X (tên gọi khác: Nguyễn Xuân T) số tiền 110.000.000 đồng, ông T đã chết và gia đình bà đã hợp thống nhất cử bà làm đại diện theo ủy quyền. Do bà Th không tự nguyện thi hành án nên bà đã làm đơn đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa yêu cầu thi hành Quyết định nêu trên của Tòa án và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa đã ban hành Quyết định cưỡng chế số 02/QĐ-CCTHADS ngày 14/11/2018 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Bà đã yêu cầu bà Ma Thị Minh Th phải có nghĩa vụ trả lãi trên khoản tiền phải thi hành án 110.000.000 đồng và lãi theo quy định của Nhà nước. Tại phiên tòa, bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đã gửi đến Tòa án, yêu cầu:

+ Xác định phân chia phần quyền sử dụng đất của bà Ma Thị Minh Th trong khối tài sản chung là diện tích 116,2m² đất, tại thửa số 01, tờ bản đồ 00, thửa đất tại tổ Vĩnh G (tổ Phố Mới 2 cũ), thị trấn Vĩnh L, huyện Chiêm H, tỉnh Tuyên Q đã được UBND huyện Chiêm Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 419153 ngày 11/7/2017, vào sổ cấp giấy chứng nhận CH.02212, cấp cho hộ bà Ma Thị Minh Th và ông Trần Văn T.

+ Xác định phân chia phần quyền sở hữu tài sản trong khối tài sản chung là nhà xây gắn liền với thửa đất nêu trên.

+ Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng số 77), ngày 21/11/2017 bên chuyển nhượng bà Ma Thị Minh Th, ông Trần Văn T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hải S, bà Nguyễn Thị Thu H là vô hiệu.

+ Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và án phí bà đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Nguyên đơn bà Soi Ngọc G trình bày:* Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 04/2018/QDST-ST ngày 01/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa, chị Ma Thị Minh Th có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 88.000.000 đồng. Bà đã làm đơn đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa yêu cầu thi hành Quyết định nêu trên của Tòa án và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa đã ban hành Quyết định cưỡng chế số 02/QĐ-CCTHADS ngày 14/11/2018 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Bà đã yêu cầu bà Ma Thị Minh Th phải có nghĩa vụ trả lãi trên khoản tiền phải thi hành án 88.000.000 đồng. Tại phiên tòa, bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đã gửi đến Tòa án và nội dung khởi kiện của bà cùng với nội dung khởi kiện mà bà Giáp Thị L trình bày nêu trên. Đó là:

+ Xác định phân chia phần quyền sử dụng đất của bà Ma Thị Minh Th trong khối tài sản chung là diện tích 116,2m² đất, tại thửa số 01, tờ bản đồ 00, thửa đất tại tổ Vĩnh G(tổ Phố Mới 2 cũ), thị trấn Vĩnh L, huyện Chiêm H, tỉnh Tuyên Q đã được UBND huyện Chiêm Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 419153 ngày 11/7/2017, vào sổ cấp giấy chứng nhận CH.02212, cấp cho hộ bà Ma Thị Minh Th và ông Trần Văn T.

+ Xác định phân chia phần quyền sở hữu tài sản trong khối tài sản chung là nhà xây gắn liền với thửa đất nêu trên.

+ Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng số 77), ngày 21/11/2017 bên chuyển nhượng bà Ma Thị Minh Th, ông Trần Văn T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hải S, bà Nguyễn Thị Thu H là vô hiệu.

+ Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và án phí bà đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Nguyên đơn bà Mai Thị M trình bày:* Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 22/2017/QĐST-DS ngày 30/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa, chị Ma Thị Minh Th có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 27.600.000 đồng. Bà đã làm đơn đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa yêu cầu thi hành Quyết định nêu trên của Tòa án và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa đã ban hành Quyết định cưỡng chế về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Bà đã yêu cầu bà Ma Thị Minh Th phải có nghĩa vụ trả lãi trên khoản tiền phải thi hành án 27.600.000 đồng. Tại phiên tòa, bà

giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đã gửi đến Tòa án và nội dung khởi kiện của bà cùng với nội dung khởi kiện mà bà Giáp Thị L trình bày nêu trên. Đó là:

+ Xác định phân chia phần quyền sử dụng đất của bà Ma Thị Minh Th trong khối tài sản chung là diện tích 116,2m² đất, tại thửa số 01, tờ bản đồ 00, thửa đất tại tổ Vĩnh G (tổ Phố Mới 2 cũ), thị trấn Vĩnh L, huyện Chiêm H, tỉnh Tuyên Q đã được UBND huyện Chiêm Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 419153 ngày 11/7/2017, vào sổ cấp giấy chứng nhận CH.02212, cấp cho hộ bà Ma Thị Minh Th và ông Trần Văn T.

+ Xác định phân chia phần quyền sở hữu tài sản trong khối tài sản chung là nhà xây gắn liền với thửa đất nêu trên.

+ Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng số 77), ngày 21/11/2017 bên chuyển nhượng bà Ma Thị Minh Th, ông Trần Văn T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hải S, bà Nguyễn Thị Thu H là vô hiệu.

+ Về chi phí thẩm định, định giá tài sản bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Về án phí bà đề nghị miễn toàn bộ tiền án phí cho bà, vì bà là người cao tuổi.

** Quá trình giải quyết bị đơn bà Ma Thị Minh Th (tức Ma Thị Th) trình bày:*
Bà là đương sự phải thi hành án trong các Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 22 ngày 30/11/2017, số 04 ngày 01/02/2018 và số 05 ngày 01/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa. Cụ thể, bà phải thi hành khoản tiền nợ đối với bà Giáp Thị L là 110.000.000 đồng, đối với bà Soi Ngọc G là 88.00.000 đồng, đối với bà Mai Thị M là 27.600.000 đồng. Vào ngày 21/11/2017, giữa vợ chồng bà (bà Th + chồng là Trần Văn T) đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 77 ngày 21/11/2017, đã được chứng thực tại UBND thị trấn Vĩnh L về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích là 116,2m² tại thửa số 01, tờ bản đồ 00, thửa đất tại tổ Vĩnh G (tổ Phố Mới 2 cũ), thị trấn Vĩnh L, huyện Chiêm H, tỉnh Tuyên Q đã được UBND huyện Chiêm Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 419153 ngày 11/7/2017, vào sổ cấp giấy chứng nhận CH.02212 và tài sản trên đất là nhà xây trên đất cho vợ chồng ông Nguyễn Hải S, bà Nguyễn Thị Thu H. Hiện nay, giữa bà và ông T không còn tồn tại tài sản chung gì nữa, do giữa vợ chồng bà (bà Th + ông T) đã thực hiện xong lập biên bản thỏa thuận phân chia tài sản chung vợ chồng. Xác định hiện nay bản thân bà không còn tài sản riêng gì có giá trị nữa. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, về việc xác định phân quyền sử dụng đất và phân chia quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất (gồm nhà + quyền sử dụng đất), bà không nhất trí. Đối với các khoản tiền phải thi hành án đối với bà G, bà L, bà M, bà vẫn nhất trí thanh toán nhưng sẽ thực hiện việc thanh toán qua lương của bà.

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

- Ông Trần Văn T trình bày: Ông là chồng của bà Ma Thị Minh Th, bà Th phải thi hành các Quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa, về việc tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản, cụ thể bà Th phải thi

hành số tiền: Đối với bà Trần Thị PH là 228.000.000 đồng, đối với bà Giáp Thị L là 110.000.000 đồng, đối với bà Soi Ngọc G là 88.000.000 đồng, đối với bà Mai Thị M là 27.600.000 đồng. Số tiền trên bà Th vay về sử dụng vào mục đích gì ông cũng không biết. Sau đó để thi hành án khoản vay của bà Th, vào ngày 20/11/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa, ông và bà Th có thỏa thuận bán căn nhà và đất cho ông Nguyễn Hải S và bà Nguyễn Thị Thu H với giá là 810.000.000 đồng, có sự có mặt của vợ chồng ông (là ông T và bà Th), vợ chồng S H, ông Tr (bố đẻ của ông S), vợ chồng bà Chu Thị L, về phía Thi hành án có: ông Th, ông Cg và A cùng chứng kiến sự việc thỏa thuận bán nhà và đất, ông S có giao số tiền cho ông A là 239.400.000 đồng để thi hành án cho bà Th đối với khoản vay + án phí của bà Hn, ông S trả cho bà L số tiền 328.000.000 đồng (là số tiền đặt cọc ngày 20/7/2017 mua nhà với ông T bà Th), tổng cộng ông S đã trả cho vợ chồng ông số tiền là 567.400.000 đồng và thanh toán cho các bên ngay tại Thi hành án, vợ chồng ông không được cầm tiền mặt mà thi hành luôn số tiền trên; Ngày 21/11/2017 giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông S, bà H đã tự nguyện thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, diện tích 116,2m², việc chuyển nhượng đất đã được chứng thực tại UBND thị trấn Vĩnh L, chuyển nhượng với giá là 810.000.000 đồng, ông S, bà H đã thanh toán cho vợ chồng ông số tiền là 567.400.000 đồng, còn lại số tiền 242.600.000 đồng ông S, bà H hẹn ông và bà Th khi giao nhà và đất sẽ trả hết số tiền trên. Ngày 06/10/2019 ông S, bà H đã giao nốt số tiền còn lại là 242.600.000 đồng cho ông và bà Th, đồng thời ông và bà Th đã giao nhà và đất cho ông S bà H, số tiền 242.600.000 đồng hiện ông đang quản L, cầm giữ, vì số tiền trước đã thi hành án cho bà Th là phần của bà Th. Việc mua bán nhà và đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông S, bà H là hoàn toàn tự nguyện, đã hoàn thành. Nay các bà Giáp Thị L, Soi Ngọc G, Mai Thị M yêu cầu chia phần sở hữu của bà Th trong khối tài sản chung với ông là nhà và đất nêu trên, ông xác định vợ chồng ông đã thỏa thuận phân chia tài sản trên và đã thống nhất trong gia đình con cái là ông và bà Th mỗi người được sở hữu $\frac{1}{2}$ trong tài sản trên, các con ông không nhận phần tài sản này nên phần của bà Th đã thi hành khoản tiền cho bà H và bà L, phần còn lại là của ông được sở hữu, ông xác định hiện nay bà Th không có phần trong khối tài sản trên.

- Ông Nguyễn Hải S trình bày: Vào ngày 21/11/2017 giữa vợ chồng ông (Nguyễn Hải S + Nguyễn Thị Thu H) với vợ chồng ông Trần Văn T + bà Ma Thị Minh Th có thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất số 77, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích là 116,2m² tại thửa số 01, tờ bản đồ 00 đã được UBND huyện Chiêm Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 419153 ngày 11/7/2017, vào sổ cấp giấy chứng nhận CH.02212 và tài sản trên đất là nhà xây. Theo đó, vợ chồng ông là bên được chuyển nhượng, vợ chồng ông T + bà Th là bên chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông với vợ chồng bà Th, ông T là tự nguyện, được chứng thực theo quy định của pháp luật, ông đã thực hiện xong việc thanh toán số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng trên là 810.000.000 đồng cho vợ chồng bà Th + ông T, vợ chồng ông đã được ông T, bà Th bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất BO 419153 ngày 11/7/2017. Do vậy, các nguyên đơn bà G, bà M, bà L khởi kiện yêu cầu phân chia khối tài sản gồm quyền sử dụng đất có diện tích là 116,2m² tại thửa số 01, tờ bản đồ 00, đã được UBND huyện Chiêm Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 419153 ngày 11/7/2017, vào sổ cấp giấy chứng nhận CH.02212 và tài sản trên đất là nhà xây, ông không nhất trí, do tài sản nêu trên ông đã được nhận chuyển nhượng hợp pháp từ chủ sở hữu là ông T, bà Th (có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất số 77 ngày 21/11/2017, được chứng thực tại UBND thị trấn Vĩnh L). Đối với Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02 ngày 14/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa, ông cho rằng đây là văn bản trái pháp luật gây ảnh hưởng trực tiếp tới quyền lợi của ông đối với tài sản mà ông được nhận chuyển nhượng hợp pháp.

- Bà Nguyễn Thị Thu H trình bày: Bà nhất trí với các ý kiến cũng như quan điểm đối với vụ án mà ông Nguyễn Hải S (chồng bà H) trình bày nêu trên và bà không có ý kiến gì bổ sung.

- Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa trình bày: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa đã ban hành các Quyết định thi hành án theo yêu cầu đối với bà Soi Ngọc G, Giáp Thị L, Mai Thị M về các Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 22 ngày 30/11/2017, số 04 ngày 01/02/2018 và số 05 ngày 01/02/2018. Kết quả xác minh ngày 07/3/2018 tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Chiêm Hóa cho biết hộ gia đình bà Ma Thị Minh Th, sinh năm 1969 (số CMND 070599732) và ông Trần Văn T, sinh năm 1960 (số CMND 070080090), đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BQ 419153 cấp ngày 11/7/2017, thửa đất số 01; tờ bản đồ số: 00; diện tích: 116,2m²; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; mục đích sử dụng: Đất ở đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ, giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thửa đất và tài sản trên đất thời điểm xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Chiêm Hóa chưa làm thủ tục mua bán, tặng cho, thế chấp, chuyển đổi, chuyển quyền sử dụng cho người nào (vẫn thuộc quyền quản L, sử dụng của hộ gia đình bà Th, ông T), để bảo đảm đúng quy định của pháp luật thi hành án, tránh để người phải thi hành án tẩu tán tài sản. Chi cục Thi hành án huyện Chiêm Hóa đã ra Quyết định cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 02/QĐ-CCTHADS ngày 14/11/2018 và đã tổng đạt cho các đương sự và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đúng quy định (Chi cục chưa tổ chức cưỡng chế, kê biên trên thực địa) và đã ban hành Thông báo số: 90/TB-CCTHADS ngày 29/11/2018 để cho các đương sự, những thành viên trong hộ gia đình và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xác định phần sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án và có quyền khởi kiện ra Tòa án có thẩm quyền theo quy định tại Điều 74, 75 Luật thi hành án dân sự. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 77 ngày 21/11/2017 và đã được UBND thị trấn Vĩnh L chứng thực giữa vợ chồng ông T, bà Th và vợ chồng ông S, bà H thì việc mua bán này chưa làm đăng ký vào sổ địa chính và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai) tại Chi nhánh văn phòng đất

đai khu vực Chiêm Hóa – Na Hang – Lâm Bình. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa giữ nguyên quyết định kê biên tài sản gồm nhà + quyền sử dụng đất của bà Th và ông T để thực hiện nghĩa vụ thi hành án đối với bà G, bà L, bà M. Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa xác định các tài sản trên vẫn thuộc quyền sở hữu chung của bà Th, ông T nên việc bà Th, ông T với ông S, bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất là chưa hợp pháp và không tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật để đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

** Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản xác định:*

- *Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ:* Căn cứ mảnh trích đo hiện trạng thửa đất để giải quyết vụ án 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 giữa nguyên đơn bà Giáp Thị L, bà Soi Ngọc G, bà Mai Thị M và bị đơn bà Ma Thị Minh Th (Ma Thị Th), hệ tọa độ VN-2000, khu vực tổ Vĩnh G, thị trấn Vĩnh L, huyện Chiêm H, tỉnh Tuyên Q, tỉ lệ 1:500 (theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 30/7/2024).

Diện tích đo đạc thửa đất phân ranh giới gia đình ông Nguyễn Hải S, bà Nguyễn Thị Thu H chỉ dẫn đo đạc diện tích là 116,4m² được giới hạn bởi các điểm 1.2.3.4.5.6.1.

- Kết quả định giá tài sản xác định:

1. Về đất: 01 thửa đất ở tại đô thị, vị trí 1, liền cạnh đường giao thông chính trên địa bàn huyện Chiêm Hóa: 116,4 m² x 10.280.466 đ/m² = 1.196.646.242 đồng.

2. Các tài sản trên đất: Vật kiến trúc gắn liền với đất: 465.425.598 đồng.

Tổng giá trị tài sản (1+2): 1.662.071.840đ (*Một tỷ sáu trăm sáu mươi hai triệu không trăm bảy mươi một nghìn tám trăm bốn mươi đồng*).

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa đã nhiều lần triệu tập các đương sự đến trụ sở Tòa án để làm việc, mở phiên họp việc kiểm tra, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng chỉ có các nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa, ông S, bà H có mặt; còn ông Trần Văn T, chị Trần Ngọc A, anh Trần Minh Q vắng mặt không có lý do, chị A và anh Q không có văn bản trình bày ý kiến quan điểm của mình gửi đến Tòa án.

Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hải S, bà Nguyễn Thị Thu H, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm H, UBND thị trấn Vĩnh L trong quá trình giải quyết vụ án đều đảm bảo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn bà Ma Thị Minh Th, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T, chị Trần Ngọc A, anh Trần Minh Q chưa chấp hành đúng quy định.

- Về nội dung: Các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự; 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Giáp Thị L, bà Soi Ngọc G và bà Mai Thị M đối với bị đơn bà Ma Thị Minh Th, về việc: Xác định, phân chia phần quyền sở hữu, sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với diện tích 116,2m² đất tại thửa số 01, tờ bản đồ 00, đã được UBND huyện Chiêm Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 419153 ngày 11/7/2017, vào sổ cấp GCN: CH.02212, cấp cho hộ bà Ma Thị Minh Th và ông Trần Văn T và yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 77, lập ngày 21/11/2017 giữa bên chuyển nhượng bà Ma Thị Minh Th, ông Trần Văn T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hải S, bà Nguyễn Thị Thu H là vô hiệu.

Về chi phí tố tụng khác và án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Giáp Thị L, bà Soi Ngọc G và bà Mai Thị M không được chấp nhận, nên bà L, bà G, bà M phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định. Bà L, bà G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; bà M là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí và có đơn đề nghị miễn án phí, nên miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà M theo quy định pháp luật. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng:

[2.1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết của Tòa án :

Bà Giáp Thị L, bà Soi Ngọc G, bà Mai Thị M khởi kiện đề nghị Tòa án xác định phần tài sản mà bà Ma Thị Minh Th (Ma Thị Th) được hưởng trong khối tài sản chung theo Điều 74 Luật Thi hành án dân sự năm 2014, sửa đổi bổ sung năm 2018 đối với diện tích đất 116,2m², thửa số 01, tờ bản đồ 00, đã được UBND huyện Chiêm Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 419153 ngày 11/7/2017, mang tên hộ bà Ma Thị Minh Th và ông Trần Văn T và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 77, lập ngày 21/11/2017 giữa bên chuyển nhượng bà Ma Thị Minh Th, ông Trần Văn T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hải S, bà Nguyễn Thị Thu H là vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy đây là quan hệ “*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 và tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”. Diện tích đất tranh chấp và bị đơn bà Ma Thị Minh Th (Ma Thị Th) có địa chỉ tại tổ Vĩnh G, thị trấn Vĩnh L, huyện Chiêm H, tỉnh Tuyên Quang, vì

vậy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Q theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2]. Về việc vắng mặt của các đương sự:

Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự. Bị đơn bà Ma Thị Minh Th, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T, chị Trần Ngọc A, anh Trần Minh Q nhưng các đương sự này vắng mặt không có lý do tại phiên tòa; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm H, UBND thị trấn Vĩnh L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để giải quyết.

[2.3]. Về quyền khởi kiện của nguyên đơn:

Theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự về thực hiện việc khởi kiện tại Tòa án để xác định phân chia quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản để thực hiện việc thi hành án, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án huyện Chiêm H phải thực hiện việc thông báo cho người phải thi hành án và những người có quyền sở hữu chung đối với tài sản, quyền sử dụng đất biết để họ tự thỏa thuận phân chia tài sản chung hoặc thực hiện quyền khởi kiện của mình, hết thời hạn được thông báo mà các bên không có thỏa thuận và không yêu cầu Tòa án giải quyết thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án có quyền yêu cầu Tòa án xác định phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án trong khối tài sản chung.

Tại Thông báo 90/TT-CCTHADS ngày 29/11/2018, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm H đã thực hiện việc thông báo cho bà Ma Thị Minh Th là người phải thi hành án và thông báo cho ông Trần Văn T, chị Trần Ngọc A, anh Trần Minh Q là người có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với tài sản nhưng hết thời hạn thông báo, bà Th, ông T, chị A, anh Q không có ai thực hiện thỏa thuận phân chia tài sản, không khởi kiện tại Tòa án. Tại Thông báo của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa đã thực hiện việc thông báo cho ông Nguyễn Văn X (tên gọi khác Nguyễn Xuân T) là chồng của bà Giáp Thị L, bà Soi Ngọc G, bà Mai Thị M là những người được thi hành án có quyền yêu cầu Tòa án xác định phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án trong khối tài sản chung. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, bà Soi Ngọc G, bà Mai Thị M có quyền khởi kiện đến Tòa án; ông X đã không khởi kiện đến Tòa án, do ông X chết, bà Giáp Thị L là vợ của ông X, là người kế thừa quyền của ông X nên bà L có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định phần tài sản của bà Th được hưởng trong khối tài sản chung của bà Th, ông T, chị A, anh Q đối với thửa số 01, tờ bản đồ 00, đã được UBND huyện Chiêm Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 419153 ngày 11/7/2017, vào sổ cấp giấy chứng nhận CH.02212, cấp cho hộ bà Ma Thị Minh Th và ông Trần Văn T, là phù hợp quy định tại Điều 74 Luật Thi hành án dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét về nguồn gốc sử dụng đất:

Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, diện tích 116,2m², vị trí thửa đất tại tổ Phố Mới 2 (nay là tổ Vĩnh G), thị trấn Vĩnh L, huyện Chiêm H, tỉnh Tuyên Q. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị. Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BQ419153, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH.02212 được Ủy ban nhân dân huyện Chiêm Hóa cấp ngày 11/7/2017, mang tên hộ bà Ma Thị Minh Th và ông Trần Văn T. Theo hồ sơ cấp đất, tờ khai đăng ký đất đai được UBND thị trấn Vĩnh L xác nhận ngày 09/3/2017 thể hiện nguồn gốc là đất bố mẹ cho từ năm 1992 đất làm nhà, làm vườn.

Tại biên bản thỏa thuận tự phân chia tài sản chung vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân ngày 21/11/2017 của vợ chồng bà Th và ông T, thể hiện ông T, bà Th kết hôn năm 1996 tại UBND thị trấn Vĩnh Lộc, huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Q và tài sản chung do ông bà tạo lập được gồm: 01 căn nhà tại tổ Phố Mới 2 (nay là tổ Vĩnh G), thị trấn Vĩnh L, huyện Chiêm H, tỉnh Tuyên Q theo giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất và thửa đất số 01 tờ bản đồ số 00, diện tích 116,2m² địa chỉ tổ Phố Mới 2 (nay là tổ Vĩnh G), thị trấn Vĩnh L, huyện Chiêm H, tỉnh Tuyên Q. Như vậy khối tài sản là nhà ở gắn liền với đất này được xác định là tài sản chung của vợ chồng bà Th và ông T theo Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình

Bản tự khai ngày 28/7/2020, ông T trình bày: “Ngày 21/11/2017, gia đình tôi có họp và quyết định chia tài sản theo thỏa thuận, vợ ông được hưởng 50% số tài sản sau khi đã trả số tiền 328.000.00 đồng cho bà Liên trước đây vì đặt cọc mua nhà. Khi đó số tiền bà Th trả ở thi hành án là 239.400.000 đồng. Như vậy, bà Th không còn tài sản nào ở số tiền đã bán nhà và đất nữa. Theo thỏa thuận của gia đình số tiền còn lại thuộc quyền sở hữu của ông Trần Văn T - chồng bà Th”. Tại bản tự khai ngày 28/7/2020, bà Th cũng thừa nhận nội dung này, bà Th trình bày: “Do bà phải thi hành án quyết định số 21 ngày 05/10/2017 nên vợ chồng bà phải bán căn nhà và đất cho ông S ở cùng tổ với giá 810.000.000 đồng vào ngày 20/11/2017 và bà đã trả số tiền 228.000.000 tiền thi hành án, 11.400.000 đồng tiền án phí. Cùng chồng bà trả 328.000.000 đồng cho bà Chu Thị Liên ở tổ Đồng Luộc là tiền đặt cọc mua nhà vào thời gian ngày 20/7/2017. Ngày 21/11/2017 gia đình bà có họp và quyết định chia tài sản theo thỏa thuận, bà hưởng 50% và chồng bà hưởng 50% của số tiền bán nhà cho ông S. Như vậy với số tiền 328.000.000 đồng đã trả cho bà Liên và 239.000.0000 đồng trả cho Thi hành án, bản thân bà hết phần được chia trong số tiền 810.000.000 đồng khi bán nhà và đất. Phần bán đất và nhà ở cho ông S là do hai bên tự nguyện, bản thân bà cần tiền để thi hành án, ngoài ra bà không có mục đích gì khác”. Vì vậy, bà Th và ông T đã tự xác định phần tài sản chung của hai vợ chồng trong khối tài sản chung là mỗi người được hưởng 50% giá trị tài sản chung của hai vợ chồng.

Để xác minh điều kiện thi hành án, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm H, tỉnh Tuyên Q đã tiến hành xác minh tài sản của bà Ma Thị

Minh Th, gồm: quyền sử dụng diện tích 116,2m² (trong đó: Đất ở 116,2m², thời hạn sử dụng: Đất ở lâu dài) và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ 419153, vào sổ cấp giấy chứng GCN: CH.02212, Ủy ban nhân dân huyện Chiêm Hóa cấp ngày 11/7/2017, cấp hộ bà Ma Thị Minh Th và ông Trần Văn T. Ngoài ra bà Ma Thị Minh Th không còn tài sản nào khác để thực hiện nghĩa vụ thi hành án.

[2.2]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hội đồng xét xử xét thấy, tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 22/2017/QĐST- DS ngày 30/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa thì bà Ma Thị Minh Th có nghĩa vụ phải trả cho bà Mai Thị M số tiền 27.600.000 đồng và lãi suất theo quy định; Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 04/2018/QĐST- DS ngày 01/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa thì bà Ma Thị Minh Th có nghĩa vụ phải trả cho bà Soi Ngọc G số tiền 88.000.000 đồng và lãi suất theo quy định; Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2018/QĐST- DS ngày 01/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa thì bà Ma Thị Minh Th có nghĩa vụ phải trả cho ông Nguyễn Văn X (Nguyễn Xuân T), người đại diện theo ủy quyền là bà Giáp Thị L, số tiền là 110.000.000 đồng và lãi suất theo quy định. Xét thấy các Quyết định nêu trên có hiệu lực, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa ra quyết định thi hành án là đúng quy định của pháp luật;

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm H ban hành Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 14/11/2018, về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, là tài sản chung vợ chồng của bà Ma Thị Minh Th. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bị kê biên gồm: Quyền sử dụng đất gắn liền với đất ở, các công trình phụ trợ khác và cây trồng trên đất tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, diện tích 116,2m², Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị. Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BQ419153, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02212 được Ủy ban nhân dân huyện Chiêm Hóa cấp ngày 11/7/2017 mang tên hộ bà Ma Thị Minh Th và ông Trần Văn T.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy ngày 05/10/2017, bà Th phải thực hiện thi hành khoản tiền 228.000.000 đồng, kèm lãi suất kèm theo cho bà Trần Thị PH Hiển.

Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 17/2017/QĐST-DS ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa, giữa nguyên đơn bà Trần Thị PH Hiển và bà Ma Thị Th; Quyết định Thi hành án theo yêu cầu số 21/QĐ-CCTHADS ngày 05/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa, nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa ban hành Quyết định số 38/QĐ-CCTHADS ngày 25/10/2017 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của bà Ma Thị Th (Ma Thị Minh Th). Đối với tài sản: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với

đất thừa đất số 01, tờ bản đồ số 00, diện tích 116,2m², vị trí thừa đất tại tổ Phố Mới 2 (nay là tổ Vĩnh Giang), thị trấn Vĩnh Lộc, huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Q, thuộc loại đất ở đô thị.

Ngày 20/11/2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa ban hành Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS về việc chấm dứt tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của bà Ma Thị Th (Ma Thị Minh Th), Đối với tài sản: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thừa đất số 01, tờ bản đồ số 00, diện tích 116,2m² thuộc loại đất ở đô thị.

Ngày 21/11/2017, bà Th, ông T và ông Nguyễn Hải S, bà Nguyễn Thị Thu H đã tự nguyện thỏa thuận thực hiện lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng số 77), ngày 21/11/2017, việc chuyển nhượng diện tích đất trên và hợp đồng đã được UBND thị trấn Vĩnh L chứng thực cùng ngày. UBND thị trấn Vĩnh L, huyện Chiêm H, tỉnh Tuyên Q cung cấp: UBND thị trấn Vĩnh L đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất đối với thừa đất số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 419153 do UBND huyện Chiêm Hóa cấp ngày 11/7/2017, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ: CH.02212, mang tên hộ bà Ma Thị Minh Th và ông Trần Văn T.

Ngày 24/11/2017, Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa căn cứ đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm thực hiện hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Soi Ngọc G là nguyên đơn trong vụ án “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” đối với bà Ma Thị Minh Th, Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hoá đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT, cụ thể cấm bà Ma Thị Minh Th chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thừa đất số 01, tờ bản đồ số 00.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, tại bản tự khai ông Nguyễn Hải S có ý kiến đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử nhận thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng số 77) lập ngày 21/11/2017, nên cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để xem xét hiệu lực của hợp đồng. Căn cứ quy định của pháp luật và kết quả đã xác minh tại UBND thị trấn Vĩnh L, huyện Chiêm H nơi chứng thực hợp đồng cho thấy:

Thứ nhất, tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Ma Thị Minh Th, ông Trần Văn T, ông Nguyễn Hải S, bà Nguyễn Thị Thu H hoàn toàn minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng.

Thứ hai, mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th, ông T và ông S, bà H là không trái đạo đức xã hội, không vi phạm các điều cấm của luật. Vì việc chuyển nhượng này trước ngày 24/11/2017 tài sản của bà Th bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với diện tích đất này.

Thứ ba, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được chứng thực tại UBND thị trấn Vĩnh L, huyện Chiêm H, tỉnh Tuyên Q ngày 21/11/2017. Tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định “*việc tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*”, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/11/2017 có vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức hợp đồng. Căn cứ bản cam kết giao tiền, giao nhà và đất ở giữa bên mua và bên bán ngày 19/9/2019 và giấy biên nhận việc mua bán nhà đất và tài sản gắn liền với đất đã thể hiện ông S, bà H đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch là bên mua đã giao đủ tiền cho bên bán và đã nhận nhà, đất của bên bán, sử dụng từ năm 2019 đến nay. Như vậy, theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/11/2017 đủ điều kiện để xác định Hợp đồng không vô hiệu về hình thức.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th, ông T và ông S, bà H thì quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bà Th, ông T tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, diện tích 116,2m², thuộc loại đất ở đô thị, không bị tạm dừng hoặc cấm thực hiện đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản. Đồng thời, tại thời điểm này, bà Th chỉ phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án đối với Quyết định thi hành án theo yêu cầu của bà Trần Thị PH và phải thi hành khoản tiền án phí theo quy định. Như vậy, phù hợp với lời khai của bà Th, ông T về mục đích bán nhà, đất để thi hành án số tiền cho bà PH. Bà Th không trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, bà Th nhận thức được tài sản của mình là phải thi hành các khoản thi hành án cho người được thi hành án nên đã thực hiện bán nhà, đất để thi hành án.

Tại biên bản thỏa thuận tự phân chia tài sản chung vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân ngày 21/11/2017 của vợ chồng bà Th và ông T thể hiện “*Tổng số tiền bán nhà 810.000.000 đồng, bà Th và ông T mỗi người có quyền hưởng 50% số tài sản trên, tức mỗi người có 405.000.000 đồng. Bà Th lấy 228.000.000 đồng trả cho bà Hiền, số tiền 11.400.000 đồng nộp án phí, số tiền 330.000.000 đồng cùng nhau trả cho người đặt cọc mua nhà ngày 20/7/2017. Vậy bà Th đã lấy hết số tiền của mình để trả nợ*”. Theo quy định tại Điều 38 Luật Hôn nhân và gia đình, bà Th và ông T có quyền chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân, có quyền chia một phần hoặc toàn bộ tài sản chung và thỏa thuận này phải được lập thành văn bản, được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng không được vi phạm các quy định tại Điều 42 Luật Hôn nhân và gia đình. Bà Th, ông T thỏa thuận phân chia toàn bộ tài sản là nhằm thanh toán tiền án phí, thi hành các khoản tiền phải thi hành án và để đảm bảo quyền tài sản của ông T trong khối tài sản chung của vợ chồng. Vì vậy, bà Th thực hiện các nội dung trên không nhằm trốn tránh thực hiện các nghĩa vụ thi hành án. Việc thỏa thuận của bà Th, ông T không ảnh hưởng nghiêm trọng đến lợi ích của gia đình, lợi ích hợp pháp của các con chung là cháu A, cháu Q. Hiện ông T và bà Th đã có nơi ở mới sinh sống cùng các con tại tổ Vĩnh Ti, thị trấn Vĩnh L, huyện Chiêm H, tỉnh Tuyên Q.

Đối với Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 324/QĐ-CCTHADS ngày 26/12/2017 là xét trên yêu cầu thi hành án của bà Mai Thị M; Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 395+396/QĐ-CCTHADS ngày 05/02/2018 là xét trên yêu cầu thi hành án của bà Giáp Thị L, bà Soi Ngọc G. Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Th chưa phải thực hiện Quyết định thi hành án đối với các khoản tiền có nghĩa vụ trả cho bà L, bà G, bà M. Hội đồng xét xử nhận thấy, tại thời điểm phải thi hành án theo yêu cầu số 324, 395, 396 thì bà Th đã không còn khối tài sản nào khác để thi hành các khoản tiền có nghĩa vụ trả cho bà L, bà G, bà M.

Từ những nhận định trên, xét yêu cầu khởi kiện của bà L, bà G, bà M đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 77, ngày 21/11/2017 giữa bên chuyển nhượng bà Ma Thị Minh Th, ông Trần Văn T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn S Hải, bà Nguyễn Thị Thu H là vô hiệu và xác định phân chia phần tài sản của bà Th trong khối tài sản chung của bà Th và ông T là diện tích đất 116,2m² và tài sản gắn liền với đất, tại thửa số 01, tờ bản đồ 00, là không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về chi phí tố tụng khác:

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.280.457 đồng, trong đó gồm: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ là 2.680.457 đồng, chi phí định giá tài sản là 600.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà L, bà G, bà M không được chấp nhận, nên bà L, bà G, bà M phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, định giá theo quy định tại các Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà L đại diện các nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.000.000 đồng. Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa đã trả lại bà L, bà G, bà M số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá còn lại. Bà L, bà G, bà M đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng khác.

[4] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và 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, lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu của các nguyên đơn bà L, bà G, bà M không được chấp nhận nên bà L, bà G, bà M phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà M là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên căn cứ vào quy định của pháp luật miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà M. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 219 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 74 Luật Thi hành

án dân sự; 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 L và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

- Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Giáp Thị L, bà Soi Ngọc G, bà Mai Thị M;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Giáp Thị L, bà Soi Ngọc G, bà Mai Thị M về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 77, ngày 21/11/2017 giữa bên chuyển nhượng bà Ma Thị Minh Th, ông Trần Văn T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hải S, bà Nguyễn Thị Thu H, tại thửa số 01, tờ bản đồ 00, diện tích là 116,2m², địa chỉ thửa đất tại tổ Vĩnh G (tổ Phố Mới 2 cũ), thị trấn Vĩnh L, huyện Chiêm H, tỉnh Tuyên Q đã được UBND huyện Chiêm Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 419153 ngày 11/7/2017, vào sổ cấp giấy chứng nhận CH.02212, cấp cho hộ bà Ma Thị Minh Th và ông Trần Văn T là vô hiệu;

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Giáp Thị L, bà Soi Ngọc G, bà Mai Thị M, về việc xác định phân chia phần quyền sử dụng đất của bà Ma Thị Minh Th trong khối tài sản chung là diện tích đất 116,2m² và phân chia phần quyền sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất, tại thửa số 01, tờ bản đồ 00, thửa đất tại tổ Vĩnh G (tổ Phố Mới 2 cũ), thị trấn Vĩnh L, huyện Chiêm H, tỉnh Tuyên Q đã được UBND huyện Chiêm Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 419153 ngày 11/7/2017, vào sổ cấp giấy chứng nhận CH.02212, cấp cho hộ bà Ma Thị Minh Th và ông Trần Văn T.

3. Về chi phí tố tụng khác: Bà Giáp Thị L, bà Soi Ngọc G, bà Mai Thị M phải nộp số tiền chi phí tố tụng là 3.280.457đ (Ba triệu hai trăm tám mươi nghìn bốn trăm năm mươi bảy đồng). Bà Giáp Thị L, bà Soi Ngọc G, bà Mai Thị M đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

4. Về án phí: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm bà Mai Thị M. Trả lại cho bà M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00002792 ngày 03/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa và số tiền 100.000đ (Một trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000611 ngày 27/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa (do bà Giáp Thị L đại diện nộp).

Bà Giáp Thị L phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu xác định phân chia quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00002791 ngày 03/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa. Bà Soi Ngọc G phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu xác định phân chia quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà G đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00002793 ngày

03/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa. Bà Giáp Thị L, bà Soi Ngọc G mỗi người phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng là vô hiệu, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà L, bà G đã nộp là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000611 ngày 27/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa (do bà Giáp Thị L đại diện nộp). Bà Giáp Thị L, bà Soi Ngọc G mỗi người phải nộp thêm số tiền là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tuyên Q;
- VKSND huyện Chiêm Hóa (02 bản);
- CCTHADS huyện Chiêm Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Mạnh Tuấn

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

L Văn Tòng

Triệu Thị Yên

Hoàng Mạnh Tuấn