TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SƠN ĐỘNG **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án: **07** /2019/DS- ST
Ngày 28 / 11 / 2019
"V/v Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án, Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SƠN ĐỘNG – TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trần Văn Toàn

Các Hội thẩm nhân dân :

1. Ông Nguyễn Ngọc Ngát
2. Ông Nguyễn Thanh Tâm

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Thế Thiện – Thư ký Toà án nhân dân huyện Sơn Động;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sơn Động tham gia phiên toà: Ông Đào Duy Đông - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2019/TLST- DS, ngày 06/8/2019 về việc "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2019/QĐXX – ST, ngày 12 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn**: Bà Ngọc Thị O, sinh năm 1976; Có mặt
Ông Vi Văn T, sinh năm 1973; Vắng mặt
Địa chỉ: thôn T, xã A, huyện S, tỉnh Bắc Giang;

*** Bị Đơn**: 1/ Ông Hà Văn H, sinh năm 1964; Có mặt
Bà Hoàng Thị O1, sinh năm 1967; Có đơn xin vắng mặt
Địa chỉ: thôn T, xã A, huyện S, tỉnh Bắc Giang;
2/ Ông Hà Văn H1, sinh năm 1959; Có mặt
Bà Phạm Thị Kim T, sinh năm 1960; Có đơn xin xét xử vắng mặt. Địa chỉ: Khu T, thị trấn A, huyện S, Bắc Giang;

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

1. Bà Trần Thị P, sinh năm 1964; Có đơn xin xét xử vắng mặt
2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1975; Có đơn xin xét xử vắng mặt
3. Ông Đỗ Văn H2, sinh năm 1962; Có đơn xin xét xử vắng mặt
4. Bà Thân Thị T1, sinh năm 1978; Có đơn xin xét xử vắng mặt
5. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1969; Có đơn xin xét xử vắng mặt

6. Bà Vũ Thị B, sinh năm 1980; Có đơn xin xét xử vắng mặt

7. Bà Hà Thị H3, sinh năm 1973; Có đơn xin xét xử vắng mặt

Đều ở tại: thôn T, xã A, huyện S, tỉnh Bắc Giang.

8. Bà Phạm Thị Kim O2, sinh năm 1980; Có đơn xin xử vắng mặt

9. Bà Hoàng Thị T3, sinh năm 1966; Có đơn xin xét xử vắng mặt

10. Anh Hoàng Văn H4, sinh năm 1983; Có đơn xin xét xử vắng mặt

Đều ở tại: Khu T, thị trấn A, huyện S, tỉnh Bắc Giang.

11. Bà Hoàng Thị H5, sinh năm 1979; Có đơn xin xét xử vắng mặt

Địa chỉ: thôn 1, xã A, huyện S, tỉnh Bắc Giang.

12. Bà Nguyễn Thị H6, sinh năm 1975; Có đơn xin xét xử vắng mặt

Địa chỉ: Khu T, thị trấn A, huyện S, tỉnh Bắc Giang.

13. Bà Hứa Thị T4, sinh năm 1990; Có đơn xin xét xử vắng mặt

Địa chỉ: thôn 2, xã A, huyện S, tỉnh Bắc Giang.

14. Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, do ông Vi Văn L – Chấp hành viên là người đại diện theo ủy quyền; Có mặt

(Ông T2 đã ủy quyền cho bà T1 là người đại diện tham gia tố tụng; Ông H2 đã ủy quyền cho bà D là người đại diện tham gia tố tụng; Ông T đã ủy quyền cho Ngọc Thị O là người đại diện tham gia tố tụng).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và những lời khai tiếp theo có trong hồ sơ cũng như tại phiên toà hôm nay nguyên đơn bà Ngọc Thị O, ông Vi Văn T trình bầy:

Ngày 06/8/2018 vợ chồng ông bà có mua chuyển nhượng của gia đình ông H, bà T 01 lô đất ở, diện tích 102,5m^2, đất không có số lô, thửa thuộc thôn Hạ 2, xã An Châu; đất đã được UBND huyện Sơn Động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ193775 ghi hộ ông Hà Văn H1, giá chuyển nhượng là 960.000.000đ. Quá trình chuyển nhượng hai bên có viết giấy với nhau, nhưng không có công chứng, chứng thực.

Gia đình ông bà đã thanh toán trả tiền xong cho ông H, bà T và ông bà đã nhận đất luôn, khi đó trên đất chưa có tài sản gì. Tháng 03/2019 gia đình ông bà đã khởi công xây 01 nhà cấp 4, lợp tôn trên lô đất đã mua của ông H, bà T đến đầu tháng 5/2019 thì làm xong nhà. Hiện thửa đất ông bà đã cho bà Hứa Thị T4 thuê bán hàng. Từ khi nhận đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay gia đình ông bà chưa làm thủ tục sang tên.

Theo ông bà được biết thì nguồn gốc thửa đất là của ông H1, bà O1 chuyển nhượng cho ông H, bà T năm 2011.

Năm 2019 thì ông bà thấy Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Động đã kê biên thửa đất, lý do kê biên là ông H1, bà O1 nợ tiền nên Chi cục Thi hành án đã kê biên; quá trình kê biên thửa đất Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Động có thông báo cho ông bà được biết.

Nay ông bà đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H, bà T với ông bà và hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H1, bà O1 với ông H, bà T.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng: Trong trường hợp hợp đồng bị vô hiệu thì ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết của hậu quả hợp đồng vô hiệu; nếu các bên không tự giải quyết được với nhau thì sẽ khởi kiện giải quyết bằng một vụ án khác. Về tài sản trên đất đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Các bị đơn ông Hà Văn H1, bà Hoàng Thị O1 và ông Hà Văn H1, bà Phạm Thị Kim T1 xác nhận một phần lời khai của nguyên đơn ông T, bà O; tại bản tự khai, lời trình bầy trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa trình bầy:

a) Lời trình bày của ông Hà Văn H1, bà Hoàng Thị O1:

Do trước đó vợ chồng ông bà có nợ tiền của ông H, bà T số tiền là 660.000.000đ, khi đến hạn thanh toán không có tiền trả, nên ngày 10/11/2011 vợ chồng ông bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình cho ông Hà Văn H, bà Phạm Thị Kim T 01 thửa đất ở, diện tích là 102,5m^2, thửa đất không có số, tờ bản đồ, thuộc thôn 2, xã A, huyện S, tỉnh Bắc Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ193775, ngày 20/3/2011 ghi hộ ông Hà Văn H1. Giá trị chuyển nhượng là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng chẵn).

Đất sau khi chuyển nhượng thanh toán tiền xong thì ông H, bà T đã được gia đình ông bà giao cho quản lý thửa đất trên cùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Gia đình ông bà chuyển nhượng cho ông H, bà T lô đất trên và giá trị là đúng sự thật; do không hiểu biết về pháp luật nên hợp đồng chuyển nhượng không có xác nhận. Số tiền ông H, bà T trả 340.000.000đ vợ chồng ông bà đã cho ông H7, bà H8 người cùng xóm vay để lấy lãi. Ông bà có nợ tiền của nhiều người và đa số vay năm 2008 và năm 2009, nhưng số tiền đó về lại cho ông H7, bà H8 vay lại để lấy lãi, tổng số tiền ông H7 bà H8 nợ ông bà là 4.990.000.000đ; sau đó ông H7, bà H8 bị vỡ nợ không có khả năng trả tiền trả nợ cho ông bà và đã bị đi tù.

Hiện nay ông bà được biết lô đất mà vợ chồng ông bà bán chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà T thì ông H, bà T đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T, bà O. Việc ông H, bà T và ông T, bà O chuyển nhượng thửa đất trên như thế nào vợ chồng ông bà không được rõ. Lô đất hiện nay đã bị Cơ quan thi hành án thông báo bán thanh lý để trả nợ đối với số công nợ của gia đình ông bà; ông bà thấy lô đất trên không còn thuộc quyền sử hữu của gia đình ông bà nữa nên Cơ quan thi hành án kê biên bán đấu giá là không đúng.

Nay ông H, bà T và ông T, bà O yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Sơn Động công nhận hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông

H, bà T ký kết ngày10/11/2011 và hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H, bà T với ông T, bà O ký ngày 06/8/2018.

Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Các bên mua bán với nhau là trung thực và ông H, bà T không có yêu cầu nên ông bà không có ý kiến gì.

b) Lời trình bày của ông Hà Văn H, bà Phạm Thị Kim T:

Do ông H1, bà O nợ ông bà số tiền 660.000.000đ, khi đến hạn không có tiền trả nợ, nên ngày 10/11/2011 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Hà Văn H1, bà Hoàng Thị O1 01 thửa đất ở, diện tích là 102,5m^2, thửa đất không có số lô thửa, tờ bản đồ, tại thôn Hạ 2, xã An Châu, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang, giấy chứng nhận số sổ BĐ193775 ngày 20/3/2011 ghi hộ ông Hà Văn H1. Số tiền chuyển nhượng là 1.000.000.000đ (Một tỉ đồng), số tiền còn lại ông bà phải thanh toán cho ông H1 bà O1 là 340.000.000đ, vợ chồng ông H1, bà O1 đã đưa cho vợ chồng ông bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất; quá trình chuyển nhượng chỉ viết giấy bằng tay ký kết với nhau, không có công chứng, chứng thực.

Ngày 06/8/2019 vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng lại thửa đất 102,5m^2 cho vợ chồng ông Vi Văn T1, bà Ngọc Thị O1 với giá trị là 960.000.000đ. Việc chuyển nhượng này chỉ có giấy tờ viết tay ký nhận với nhau, không có công chứng hay chứng thực. Hai bên đã thanh toán đầy đủ tiền cho nhau và bên bán đã giao đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua.

Nay ông bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Sơn Động giải quyết, công nhận hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà O1 với ông, bà ký kết ngày 10/11/2011 và giữa ông bà với ông T1, bà O1 ký kết ngày 06/8/2018.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng: Trong trường hợp hợp đồng vô hiệu thì ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết của hậu quả hợp đồng vô hiệu; nếu các bên không tự giải quyết được với nhau thì sẽ khởi kiện giải quyết bằng một vụ án khác.

3. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày tại bản tự khai, lời trình bầy trong quá trình tham gia tố tụng và tại đơn xin xét xử vắng mặt như sau:

a) Lời trình bày của ông Đỗ Văn H2, bà Nguyễn Thị D:

Theo Quyết định của Tòa án nhân dân huyện Sơn Động thì ông H1, bà O1 phải trả cho ông bà số tiền là 490.000.000đ. Sau khi quyết định có hiệu lực, ngày 13/4/2018 Chi cục Thi hành án đã ra quyết định thi hành án, buộc ông H1, bà O1 phải thi hành trả cho ông bà số tiền trên, Chi cục Thi hành án đã nhiều lần đôn đốc thi hành nhưng ông H1, bà O1 không nộp đồng nào.

Ngày 19/6/2019 Chi cục Thi hành án huyện S đã ra Quyết định kê biên, xử lý tài sản của gia đình ông H1, bà O1 để bán đấu giá lấy tiền trả cho gia đình ông bà cùng một số người khác.

Theo ông bà được biết thì gia đình ông H1, bà O1 nợ tiền của các cá nhân rất nhiều, số tiền nợ vượt quá số tài sản gia đình ông H1 hiện có; việc mua bán chuyển nhượng đất giữa ông H1, bà O1 với ông H, bà T và giữa ông H, bà T với ông T, bà O là không hợp pháp, không có xác nhận chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hợp đồng là có dấu hiệu tẩu tán tài sản thi hành án. Do vậy, ông bà không công nhận hợp đồng chuyển nhượng và đề nghị Tòa án giải quyết không công nhận hợp đồng.

b) Lời trình bày của bà Trần Thị P:

Theo Quyết định của Tòa án nhân dân huyện Sơn Động thì ông H1, bà O1 phải trả bà số tiền là 200.000.000đ. Sau khi quyết định có hiệu lực ngày 17/01/2018 Chi cục Thi hành án đã ra quyết định thi hành án, buộc ông H1, bà O1 phải thi hành trả cho bà số tiền trên, Chi cục Thi hành án đã nhiều lần đôn đốc thi hành nhưng ông H1, bà O1 không nộp đồng nào.

Ngày 19/6/2019 Chi cục Thi hành án huyện S đã ra Quyết định kê biên, xử lý tài sản của gia đình ông H1, bà O1 để bán đấu giá lấy tiền trả cho bà cùng một số người khác.

Theo bà được biết thì gia đình ông H1, bà O1 nợ tiền của các cá nhân rất nhiều, số tiền nợ vượt quá số tài sản gia đình ông H1 hiện có; việc mua bán chuyển nhượng đất giữa ông H1, bà O1 với ông H, bà T và giữa ông H bà T với ông T, bà O là không hợp pháp, không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và có dấu hiệu tẩu tán tài sản. Do vậy, bà không công nhận hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp và đề nghị Tòa án giải quyết không công nhận hợp đồng.

c) Lời trình bày của ông Nguyễn Văn T2, bà Thân Thị T1:

Theo Quyết định của Tòa án nhân dân huyện Sơn Động thì ông H1, bà O1 phải trả ông bà số tiền là 100.000.000đ. Sau khi quyết định có hiệu lực, ngày 17/01/2018 Chi cục Thi hành án đã ra quyết định thi hành án, buộc ông H1, bà O1 phải thi hành trả ông bà số tiền trên, Chi cục Thi hành án đã nhiều lần đôn đốc thi hành nhưng ông H1, bà O1 không nộp đồng nào.

Ngày 19/6/2019 Chi cục Thi hành án huyện S đã ra Quyết định kê biên, xử lý tài sản của gia đình ông H1, bà O1 để bán đấu giá lấy tiền trả cho gia đình ông bà cùng một số người khác.

Theo ông bà được biết thì gia đình ông H1, bà O1 nợ tiền của các cá nhân rất nhiều, nhưng việc mua bán chuyển nhượng giữa đất giữa gia đình ông H1, bà O1 với ông H, bà T và giữa ông H, bà T với ông T, bà O là có thật. Do vậy, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

d) Lời trình bày của bà Vũ Thị B:

Theo Quyết định của Tòa án nhân dân huyện Sơn Động thì ông H1, bà O1 phải trả bà số tiền là 970.000.000đ. Sau khi quyết định có hiệu lực, ngày 09/4/2018 Chi cục Thi hành án đã ra quyết định thi hành án, buộc ông H1, bà

O1 phải thi hành trả bà số tiền trên, Chi cục Thi hành án đã nhiều lần đôn đốc thi hành nhưng ông H1, bà O1 không nộp đồng nào.

Ngày 19/6/2019 Chi cục Thi hành án huyện S đã ra Quyết định kê biên, xử lý tài sản của gia đình ông H1, bà O1 để bán đấu giá lấy tiền trả cho bà cùng một số người khác.

Theo bà được biết thì gia đình ông H1, bà O1 nợ tiền của các cá nhân rất nhiều, số tiền nợ vượt quá số tài sản gia đình ông H1 hiện có; việc mua bán chuyển nhượng đất giữa ông H1, bà O1 với ông H, bà T và giữa ông H bà T với ông T, bà O là không hợp pháp, không có xác nhận chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và hợp đồng có dấu hiệu tẩu tán tài sản thi hành án. Do vậy, bà không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất là hợp pháp và đề nghị Tòa án giải quyết không công nhận hợp đồng.

đ) Lời trình bày của bà Hà Thị H3:

Theo Quyết định của Tòa án nhân dân huyện Sơn Động thì ông H1, bà O1 phải trả bà số tiền là 1.100.000.000đ. Sau khi quyết định có hiệu lực, ngày 01/7/2019 Chi cục Thi hành án đã ra quyết định thi hành án, buộc ông H1, bà O1 phải thi hành trả bà số tiền trên, Chi cục Thi hành án đã nhiều lần đôn đốc thi hành nhưng ông H1, bà O1 không nộp đồng nào.

Ngày 19/6/2019 Chi cục Thi hành án huyện S đã ra Quyết định kê biên, xử lý tài sản của gia đình ông H1, bà O1 để bán đấu giá lấy tiền trả cho bà cùng một số người khác.

Theo bà hợp đồng trên có thật hay không bà không biết nên bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

e) Lời trình bày của bà Phạm Thị Kim O2:

Theo Quyết định của Tòa án nhân dân huyện Sơn Động thì ông H1, bà O1 phải trả cho bà số tiền là 250.000.000đ. Sau khi quyết định có hiệu lực, ngày 05/10/2018 Chi cục Thi hành án đã ra quyết định thi hành án, buộc ông H1, bà O1 phải thi hành trả bà số tiền trên, Chi cục Thi hành án đã nhiều lần đôn đốc thi hành nhưng ông H1, bà O1 không nộp đồng nào.

Ngày 19/6/2019 Chi cục Thi hành án huyện S đã ra Quyết định kê biên, xử lý tài sản của gia đình ông H1, bà O1 để bán đấu giá lấy tiền trả cho gia đình bà cùng một số người khác.

Theo bà được biết thì gia đình ông H1, bà O1 nợ tiền của các cá nhân rất nhiều, số tiền nợ vượt quá số tài sản gia đình ông H1 hiện có; việc mua bán chuyển nhượng đất giữa ông H1, bà O1 với ông H, bà T và giữa ông H bà T với ông T, bà O là không hợp pháp, không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, theo bà hợp đồng là có dấu hiệu tẩu tán tài sản thi hành án. Do vậy, bà không công nhận hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp và đề nghị Tòa án xử không công nhận hợp đồng.

g) Lời trình bày của bà Hoàng Thị T3:

Theo Quyết định của Tòa án nhân dân huyện Sơn Động thì ông H1, bà O1 phải trả cho bà số tiền là 400.000.000đ. Sau khi quyết định có hiệu lực, ngày 05/10/2018 Chi cục Thi hành án đã ra quyết định thi hành án, buộc ông H1, bà O1 phải thi hành trả bà số tiền trên, Chi cục Thi hành án đã nhiều lần đôn đốc thi hành nhưng ông H1, bà O1 không nộp đồng nào.

Ngày 19/6/2019 Chi cục Thi hành án huyện S đã ra Quyết định kê biên, xử lý tài sản của gia đình ông H1, bà O1 để bán đấu giá lấy tiền trả cho gia đình bà cùng một số người khác.

Theo bà được biết thì việc mua bán chuyển nhượng đất giữa ông H1, bà O1 với ông H, bà T và giữa ông H, bà T với ông T, bà O là có thật. Do vậy, bà đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng.

h) Lời trình bày của bà Hoàng Thị H5:

Theo Quyết định của Tòa án nhân dân huyện Sơn Động thì ông H1, bà O1 phải trả cho bà số tiền là 2.700.000.000đ. Sau khi quyết định có hiệu lực, ngày 20/11/2018 Chi cục Thi hành án đã ra quyết định thi hành án, buộc ông H1, bà O1 phải thi hành trả bà số tiền trên, Chi cục Thi hành án đã nhiều lần đôn đốc thi hành nhưng ông H1, bà O1 không nộp đồng nào.

Ngày 19/6/2019 Chi cục Thi hành án huyện S đã ra Quyết định kê biên, xử lý tài sản của gia đình ông H1, bà O1 để bán đấu giá lấy tiền trả cho bà cùng một số người khác.

Theo bà được biết thì việc mua bán chuyển nhượng đất giữa ông H1, bà O1 với ông H, bà T và giữa ông H, bà T với ông T, bà O là có thật, bà đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng.

i) Lời trình bày của ông Hoàng Văn H4:

Theo Quyết định của Tòa án nhân dân huyện Sơn Động thì ông H1, bà O1 phải trả cho ông số tiền là 700.000.000đ. Sau khi quyết định có hiệu lực, ngày 20/11/2018 Chi cục Thi hành án đã ra quyết định thi hành án, buộc ông H1, bà O1 phải thi hành trả ông số tiền trên, Chi cục Thi hành án đã nhiều lần đôn đốc thi hành nhưng ông H1, bà O1 không nộp đồng nào.

Ngày 19/6/2019 Chi cục Thi hành án huyện S đã ra Quyết định kê biên, xử lý tài sản của gia đình ông H1, bà O1 để bán đấu giá lấy tiền trả cho ông cùng một số người khác.

Theo ông được biết thì việc mua bán chuyển nhượng đất giữa ông H1, bà O1 với ông H, bà T và giữa ông H, bà T với ông T, bà O là có thật, ông đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng.

k) Lời trình bày của bà Nguyễn Thị H6:

Theo Quyết định của Tòa án nhân dân huyện S thì ông H1, bà O1 phải trả cho bà số tiền là 400.000.000đ. Sau khi quyết định có hiệu lực, ngày 01/7/2019 Chi cục Thi hành án đã ra quyết định thi hành án, buộc ông H1, bà

O1 phải thi hành trả cho bà số tiền trên, Chi cục Thi hành án đã nhiều lần đôn đốc thi hành nhưng ông H1, bà O1 không nộp đồng nào.

Ngày 19/6/2019 Chi cục Thi hành án huyện S đã ra Quyết định kê biên, xử lý tài sản của gia đình ông H1, bà O1 để bán đấu giá lấy tiền trả cho bà cùng một số người khác.

Theo bà được biết thì gia đình ông H1, bà O1 nợ tiền của các cá nhân rất nhiều, số tiền nợ vượt quá số tài sản gia đình ông H1 hiện có; việc mua bán chuyển nhượng đất giữa ông H1, bà O1 với ông H, bà T và giữa ông H bà T với ông T, bà O là không hợp pháp, không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, theo bà hợp đồng là có dấu hiệu tẩu tán tài sản thi hành án. Do vậy, bà không công nhận hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp và đề nghị Tòa án giải quyết không công nhận hợp đồng.

m) Lời trình bày của bà Hứa Thị T: Vào tháng 5/2019 do bà có nhu cầu thuê nhà mặt bằng để kinh doanh nên bà có thuê lô đất của bà Ngọc Thị O để bán hàng, bà có làm hợp đồng thuê nhà với bà Ngọc Thị O, nội dung như sau: Bà Ngọc Thị O có 01 lô đất ở, đã xây dựng căn nhà cấp 4 ở thôn 2, xã A, thời gian thuê là từ ngày 24/5/2019 và thời hạn là 03 năm, giá thuê là 35.000.000đ/năm.

Bà là người trực tiếp quản lý đất và nhà của bà Ngọc Thị O để bán hàng theo đúng như hợp đồng. Từ khi bà thuê nhà đất để bán hàng bà không xây dựng, sửa chữa gì thêm. Trong trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà không có ý kiến gì, trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng thì bà và bà Ngọc Thị O sẽ tự giải quyết về hợp đồng thuê nhà ở với nhau, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng thuê nhà giữa bà và bà Ngọc Thị O. Ngoài ra bà không có ý kiến gì khác.

n) Lời trình bày của ông Vi Văn L:

Chi cục Thi hành án dân sự hiện nay đang kê biên tài sản của gia đình ông Hà Văn H1, bà Hoàng Thị O1 ở thôn 2, xã A; quá trình kê biên để thi hành án thì có kê biên của gia đình ông H1, bà O1 01 thửa đất ở, diện tích là 102,5m^2, đất không có số lô, thửa thuộc thôn 2, xã A; đất đã được UBND huyện Sơn Động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ193775 ghi hộ ông Hà Văn H1.

Quá trình kê biên, thông báo để bán đấu giá thi hành án thì có vợ chồng ông Vi Văn T, bà Ngọc Thị O có xuất trình 02 giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy chuyển nhượng đất giữa ông H1, bà O1 với ông H, bà T và giữa ông H, bà T với ông T, bà O) cùng 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên hộ ông Hà Văn H1.

Theo kiểm tra thực tế của Chi cục Thi hành án thì tổng tài sản của gia đình ông H1, bà O1 có 07 lô đất và tài sản trên đất, cụ thể như sau:

Thửa đất 1: Có diện tích 28.000m^2 tại tờ bản đồ số K19, thửa số L18, mục đích sử dụng: rừng tái sinh, thời hạn sử dụng năm 2045, địa chỉ diện tích

đất: thôn N, xã V, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện Sơn Động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 061289, số vào sổ 00382QSDĐ/H ngày 10/7/1999 mang tên hộ ông Hà Văn H1 cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất;

Thửa đất 2: Có diện tích 82,4m^2, trong đó: 60m^2 đất có mục đích sử dụng đất ở, tại tờ bản đồ số 01, thửa số 56, địa chỉ thửa đất: thôn Thượng (nay là Thôn 2), xã A, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện Sơn Động cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số Q622561, số vào sổ 0005QSDĐ/H ngày 20/9/2000 mang tên hộ ông Hà Văn H1 còn lại 22,4m^2 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất.

Thửa đất 3: Có diện tích 102,5m^2, mục đích sử dụng đất ở, tại thửa số 00, tờ bản đồ số 00, địa chỉ thửa đất: thôn 2, xã A, huyện S, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện Sơn Động cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BĐ 193775, số vào sổ 00257 ngày 20/3/2011mang tên hộ ông Hà Văn H1 cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất;

Thửa đất 4: Có diện tích 61m^2, mục đích sử dụng đất ở, tại thửa số 03, tờ bản đồ số 00, địa chỉ thửa đất: thôn T, xã A, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện Sơn Động cấp Giấy chứng nhận số AL 792157, số vào sổ 04241H-QSDĐ ngày 26/12/2007 mang tên hộ ông Hà Văn H1 cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất;

Thửa đất 5: Có diện tích 15.000m^2, mục đích sử dụng đất rừng tái sinh tại thửa đất số L19, tờ bản đồ số K19, địa chỉ thửa đất: thôn N1, xã Vân Sơn, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện Sơn Động cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BĐ 193776, số vào sổ CH 00258 ngày 20/3/2011 mang tên ông Hà Văn H1 cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất;

Thửa đất 6: Có diện tích 140.000m^2, mục đích sử dụng đất rừng tái sinh tại thửa đất số lô 18, tờ bản đồ số khoảnh 18, địa chỉ thửa đất: thôn N1, xã Vân Sơn, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện Sơn Động cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ 00537H ngày 17/3/2008 mang tên ông Hà Văn H1 cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất;

Ngoài ra còn 01 thửa đất là đất rừng, đất thuộc nhà nước giao cho quản lý bảo vệ rừng, không được chuyển nhượng, chuyển đổi quyền sử dụng đất, không thuộc trường hợp được kê biên thi hành án.

Qua xác minh tài sản của gia đình ông H1, bà O1 ngoài những thửa đất trên và tài sản trên đất thì không còn tài sản nào khác.

Về giá trị tài sản: Toàn bộ tài sản trên Cơ quan thi hành án đã thẩm định giá 03 lô đất là: 2.660.562.000đ; còn lại 01 lô là đất rừng không thẩm định giá, 03 lô đất chưa thẩm định giá theo ước lượng tính giá là 2.000.000.000đ. Tổng giá trị tài sản 06 lô đất tạm tính: 4.660.562.000đ.

Tổng số tiền ông H1, bà O1 phải thi hành án theo quyết định của cơ quan Thi hành án: 7.302.000.000đ (trong đó có: 7.192.005.000đ là của công dân và 109.995.000đ là nộp ngân sách Nhà nước).

Hiện Chi cục thi hành án đã thụ lý đơn yêu cầu thi hành án của các ông, bà sau: Bà Trần Thị P1, sinh năm 1964 ở T 2, xã A; bà Vũ Thị B, sinh năm 1980 ở T 2, xã A; chị Phạm Thị Kim O2, sinh năm 1980 ở Khu 3, thị trấn A; bà Hoàng Thị T3, sinh năm 1966 ở Khu 3, thị trấn A; bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1975 ở T 2, xã A; bà Hoàng Thị H5, sinh năm 1979 ở Hạ 1, xã A; anh Hoàng Văn H4, sinh năm 1983 ở Khu 3, thị trấn A; chị Thân Thị T1, sinh năm 1978 ở T 2, xã A; chị Nguyễn Thị H6, sinh năm 1975 ở Khu 1, thị trấn A; chị Hà Thị H3, sinh năm 1973 ở T 2, xã A.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện S đề nghị Tòa án nhân dân huyện Sơn Động giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

4. Kết quả xem xét, thẩm định và định giá:

Kết quả thẩm định: Diện tích đất xem xét tại thôn 2, xã A, huyện Sơn Động: 01 thửa đất ở, diện tích 102,5m^2, không có số thửa tờ bản đồ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi hộ ông Hà Văn H1.

Tài sản trên đất có: 01 nhà ki ốt loại A diện tích = 129,3m^2 (vách tôn ngăn phòng 44,7m^2, tường 10 xây gạch 64m^2), công trình phụ, nhà vệ sinh xây cấp 4 đổ trần = 6,2m^2.

Kết quả định giá tài sản: Đất ở 102,5m^2 giá trị = 1.199.962.500đ. Nhà xây ki ốt loại A 129,3m^2 giá trị = 38.790.000đ; nhà vệ sinh giá trị = 7.824.000đ; mái tôn 63,4m^2 = 19.020.000đ; bán mái tôn 7,2m^2 giá trị = 7.440.000dd; vách tôn ngăn phòng 44,7m^2 giá trị = 4.917.000đ; nền nhà đổ bê tong 129,3m^2giá trị = 9.000.000đ; tường gạch xây 10 là 64m^2 giá trị = 28.800.000đ. Tổng giá trị tài sản nhà + đất: 1.288.909.500đ (trong đó tài sản đất là 1.199.962.500đ và tài sản trên đất do bà O, ông T tạo lập sau khi mua đất là 88.947.000đ).

Các bên đương sự trong vụ án có mặt và đều nhất trí với kết quả thẩm định, định giá không có ý kiến gì.

* Phần tranh luận của các đương sự tại phiên tòa: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có tranh luận.

* Phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tố tụng, về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến kết thúc phần tranh luận chuyển vào nghị án; Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành pháp luật của các đương sự thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Về giải quyết vụ án: Căn cứ vào khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Điều 122, 124, 697, 698, 699, 700 và 701 Bộ luật dân sự 2005; Điều 117, 119, khoản 2 Điều 129, 500, 501, 502, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 2 Luật thi hành án dân sự; Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSND ngày 26/7/2010 hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự. Điều 147; Điều 161; Điều 227, 228, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016, xử:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2011 giữa vợ chồng ông Hà Văn H1, bà Hoàng Thị O1 với ông Hà Văn H, bà Phạm Thị Kim T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/8/2018 giữa ông Hà Văn H, bà Phạm Thị Kim T với ông Vi Văn T, bà Ngọc Thị O thửa đất không số, không có tờ bản đồ, diện tích 102,5m^2 thôn 2, xã A, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang, đã được UBND huyện Sơn Động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ193775 ngày 20/3/2011 ghi hộ ông Hà Văn H1.

Ngoài ra còn đề nghị giải quyết về án phí và phí thẩm định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn T2 ủy quyền cho bà Thân Thị T1 là người đại diện tham gia tố tụng; ông Đỗ Văn H2 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị D1 là người đại diện tham gia tố tụng; ông Vi Văn T ủy quyền cho bà Ngọc Thị O là người đại diện tham gia tố tụng đúng quy định theo Điều 138 của Bộ luật dân sự.

Tại phiên tòa bà Trần Thị P, bà Vũ Thị B, bà Phạm Thị Kim O2, bà Hoàng Thị T3, bà Nguyễn Thị D, bà Hoàng Thị H5, ông Hoàng Văn H4, bà Thân Thị T1, bà chị Nguyễn Thị H6, bà Hà Thị H3, ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Văn T2, bà Hoàng Thị O1, bà Phạm Thị Kim T3 và bà Hứa Thị T có đơn xin xét xử vắng mặt; do vậy, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt theo khoản 2, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Gia đình ông Hà Văn H1, bà Hoàng Thị O1 có 01 thửa đất ở, diện tích là 102,5m^2, thửa đất không có số, không có tờ bản đồ, thuộc thôn 2, xã A, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang, do UBND huyện Sơn Động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ193775 ngày 20/3/2011 mang tên hộ ông Hà Văn H1.

Do ông H1, bà O1 có vay nợ tiền ông H, bà T không có khả năng thanh toán, nên ngày 10 tháng 11 năm 2011 vợ chồng ông H1, bà O1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà T 01 thửa đất ở, diện tích

là 102,5m^2, thửa đất không có số, không có tờ bản đồ, thuộc thôn 2, xã A, giá trị chuyển nhượng là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng chẵn), hai bên đã thanh toán tiền xong và giao đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong năm 2011. Ông H, bà T đã quản lý đến ngày 06/8/2018 đã bán chuyển nhượng lại thửa đất cho ông T, bà O. Những lần các bên chuyển nhượng cho nhau đều có giấy viết tay ký kết với nhau, nhưng không có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn vợ chồng bà Ngọc Thị O, ông Vi Văn T, bị đơn vợ chồng ông Hà Văn H, bà Phạm Thị Kim T và vợ chồng ông Hà Văn H1, bà Hoàng Thị O1 đều yêu cầu Tòa án Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị P, bà Vũ Thị B, bà Phạm Thị Kim O2, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị H6 đề nghị Tòa án giải quyết không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất; bà Hoàng Thị H5, bà Hoàng Thị T3, bà Thân Thị T1, ông Nguyễn Văn T2 và ông Hoàng Văn H4 đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng; bà Hà Thị H3 và Chi cục Thi hành án dân sự huyện S đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hà Văn H1, bà Hoàng Thị O1 với vợ chồng ông Hà Văn H, bà Phạm Thị Kim T ngày 10/11/2011, các bên đã thực hiện xong, nội dung và hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 122, 124, 697, 698, 699, 700 và 701 Bộ luật dân sự 2005; theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 thì áp dụng Bộ luật dân sự 2005 và 2015 để xác định tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hà Văn H, bà Phạm Thị Kim T với vợ chồng ông Vi Văn T, bà Ngọc Thị O ngày 06/8/2018 thì các bên đã thực hiện xong, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của Điều 117, 119, khoản 2 Điều 129, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự 2015; theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 thì áp dụng Bộ luật dân sự 2015 để xác định tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng. Về giấy vay nợ tiền giữa ông H, bà T với ông H1, bà O1 hai bên đều không còn lưu giữ, nhưng ông H1, bà O1 và ông H, bà T trình bày có việc vay nợ và mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở, sau khi quản lý thời gian dài và có nhu cầu bán đất nên ngày 06/8/2018 ông H, bà T đã bán chuyển nhượng lại lô đất cho vợ chồng ông T, bà O.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà O1 với ông H, bà T xác lập vào ngày 10/11/2011, hai bên đã bàn giao đất cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhau từ trước thời điểm Tòa án nhân dân huyện Sơn Động giải quyết việc vay nợ giữa vợ chồng ông H1, bà O1 với các chủ nợ năm 2017 và 2018. Toàn bộ số tiền ông H1, bà O1 vay nợ về đã cho người khác vay lại nhưng không đòi được nên không có tiền để trả nợ; số tiền ông H1, bà O1 hiện nợ phải trả đã có quyết định giải quyết của Tòa án

nhân dân huyện Sơn Động so với số tiền người khác nợ ông H1, bà O1 và tài sản của ông H1g, bà O1 đã kê biên thẩm định giá là tương đương nhau. Vì vậy xác định diện tích đất ở 102,5m^2, thửa đất không số, không có tờ bản đồ, tại thôn 2, xã A, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ193775 ngày 20/3/2011 mang tên hộ ông Hà Văn H1 thì ông H1, bà O1 đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2003.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T với ông T, bà O được xác lập vào ngày 06/8/2018, hai bên đã bàn giao đất cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhau; ông H, bà T đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013.

Xác định việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông H1, bà O1 với vợ chồng ông H, bà T và giữa vợ chồng ông H, bà T với vợ chồng ông T, bà O là có thật, không nhằm trốn tránh nghĩa vụ hay vì mục đích trái pháp luật khác. Mặt khác theo quy định tại Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSND ngày 26/7/2010 hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự "*Kể từ thời điểm có bản án, quyết định sơ thẩm mà người phải thi hành án bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố tài sản của mình cho người khác, không thừa nhận tài sản là của mình mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác".*

Quá trình chuyển nhượng các bên có thiết lập bằng văn bản nhưng chưa ra công chứng, chứng thực và chưa làm thủ tục sang tên. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều xác định có việc chuyển nhượng và các bên đều thừa nhận đã trả đủ tiền, bàn giao đất cho nhau từ năm 2011 và năm 2018. Xét thấy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có vi phạm về mặt hình thức nhưng đảm bảo về mặt nội dung.

Nay bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015*"Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu một bên hoặc các bên Tòa án ra Quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó, trong trường hợp này các bên không cần phải công chứng, chứng thực".*

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/8/2018 giữa vợ chồng ông Vi Văn T, bà Ngọc Thị O với vợ chồng ông Hà Văn H, bà Phạm Thị T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2011 giữa vợ chồng ông Hà Văn H1, bà Hoàng Thị O1 với vợ chồng ông Hà Văn H, bà Phạm Thị T, về việc chuyển nhượng diện tích đất ở 102,5m^2, đất không có số thửa, tờ bản đồ, tại thôn 2, xã A, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang là hợp pháp.

Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Nguyên đơn, bị đơn không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[3] Về chi phí tố tụng; Về án phí:

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ hết 1.800.000đ, số tiền do bà Ngọc Thị O nộp, bà O xin tự chịu và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên cần chấp nhận.

Về án phí: Vợ chồng ông Hà Văn H1, bà Hoàng Thị O1 và vợ chồng ông Vi Văn T, bà Ngọc Thị O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Điều 122, 124, 697, 698, 699, 700 và 701 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 117, 119, khoản 2 Điều 129, 500, 501, 502, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 2 Luật thi hành án dân sự; Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSND ngày 26/7/2010 hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự. Điều 147; Điều 161; Điều 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016, xử:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/8/2018 giữa vợ chồng ông Vi Văn T, bà Ngọc Thị O với vợ chồng ông Hà Văn H, bà Phạm Thị Kim T, về việc chuyển nhượng diện tích đất ở 102,5m^2, đất không có số thửa, tờ bản đồ, tại thôn 2, xã A, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ193775 ngày 20/3/2011 ghi hộ ông Hà Văn H1.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2011 giữa vợ chồng ông Hà Văn H1, bà Hoàng Thị O1 với vợ chồng ông Hà Văn H, bà Phạm Thị Kim T, về việc chuyển nhượng diện tích đất ở 102,5m^2, đất không có số thửa, tờ bản đồ, tại thôn 2, xã A, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ193775 ngày 20/3/2011 mang tên hộ ông Hà Văn H1.

3. Về án phí và phí thẩm định, định giá:

Về án phí: Ông Hà Văn H1, bà Hoàng Thị O1 phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Vi Văn T, bà Ngọc Thị O phải chịu 300.000đ án phí DSST, ông T, bà O được khấu trừ tiền án phí vào số tiền 300.000đ nộp tạm ứng án phí DSST theo biên lai số: AA/2010/007053 ngày 05/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang. Hoàn trả bà Phạm Thị Kim T số tiền 300.000đ nộp tạm ứng án phí DSST theo biên lai số:

AA/2010/007086 ngày 07/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Bắc Giang.

Báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ được bản sao bản án hoặc từ ngày niệm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu được thực hiện theo quy định tại Điều 30 - Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Sơn Động;
- Chi cục THADS huyện S;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà

Trần Văn Toàn