

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Bản án số: 01/2021/DS-PT

Ngày 11- 01- 2021

V/v: Tranh chấp liên quan đến tài sản bị
cưỡng chế để thi hành án theo quy định
của pháp luật về thi hành án dân sự.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tuấn Tú

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thanh Hương

Ông Ma Hồng Thắng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ánh Nguyệt - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh
Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Hữu Tình - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 11 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang
mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 49/2020/TLPT-
DS ngày 06 tháng 11 năm 2020 về việc "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế
để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 60/2020/DS-ST, ngày 22/9/2020 của Tòa án
nhân dân Huyện M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 61/2020/QĐ-PT, ngày
09 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn Bà **Tạ Thị Đ**, sinh năm 1967; (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã P, Huyện B, tỉnh Hà Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Tạ Thị Y, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Tổ dân phố N, thị trấn E, Huyện M, tỉnh Tuyên Quang. (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1973 và bà **Phạm Thị U**, sinh năm
1977; Cùng địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn E, Huyện M, tỉnh Tuyên Quang. (Ông H có
mặt, bà U vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

3.1. Chi cục thi hành án dân sự Huyện M, tỉnh Tuyên Quang;

Địa chỉ: Tổ dân phố O, thị trấn E, Huyện M, tỉnh Tuyên Quang.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Thanh Y – Chức vụ: Chỉ cục trưởng;
- Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Minh I, chức danh: Chấp hành viên.

(Có mặt).

3.2. Bà Đặng Thị D, sinh năm 1973 và ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố E, thị trấn E, Huyện M, tỉnh Tuyên Quang. (Bà D có mặt, ông X vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.3. Văn phòng công chứng ML

Địa chỉ: Số 174 đường J, phường L, thành phố K, tỉnh Tuyên Quang. (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Tạ Thị Đ và bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị U.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, tại Bản tự khai, Biên bản lấy lời khai bổ sung, Biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Tạ Thị Đ trình bày:***

Ngày 24/7/2018, bà có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng đất là ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U, cùng địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn E, Huyện M, tỉnh Tuyên Quang với bên nhận chuyển nhượng là bà (Tạ Thị Đ) sinh năm 1967, địa chỉ: Thôn T, xã P, Huyện B, tỉnh Hà Giang. Theo nội dung hợp đồng thì ông H và bà U thỏa thuận chuyển nhượng cho bà quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với diện tích 122m² đất ở tại thửa số 132c, tờ bản đồ số 07 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 163640 ngày 01/02/2016 mang tên ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U, giá trị chuyển nhượng đất các bên thỏa thuận là 263.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi ba triệu đồng). Các bên thỏa thuận và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có xác nhận công chứng của Văn phòng công chứng ML, địa chỉ: Số 174 đường J, phường L, thành phố K, tỉnh Tuyên Quang. Tuy nhiên bà Đ xác định trên thực tế bà và ông H, bà U thỏa thuận với nhau là chuyển nhượng diện tích đất, tài sản trên đất với trị giá 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng), có giấy tờ viết tay với nhau. Ông H, bà U đã tiến hành giao diện tích đất, tài sản trên đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà quản lý, sử dụng. Bà đã thanh toán đầy đủ số tiền 1.100.000.000 đồng cho ông H, bà U. Các bên không còn vướng mắc gì liên quan đến việc chuyển nhượng đất với nhau. Lý do các bên viết trong Hợp đồng chuyển nhượng đất giá trị chuyển nhượng là 263.000.000 đồng là vì các bên tự xác định và tìm hiểu giá trị chuyển nhượng đất theo quy định pháp luật chỉ có giá như vậy; còn giá trị 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng) là thỏa thuận ngoài và viết giấy tờ viết tay với nhau. Trước khi nhận chuyển nhượng đất, bà cũng đã hỏi ông H và bà U về diện tích đất và tài sản trên đất chuyển nhượng cho bà có cầm cố, thế chấp cho cơ quan, tổ chức, cá nhân nào không thì ông bà H U nói Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất hiện đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Huyện M , tỉnh Tuyên Quang và đã đến hạn trả nợ; ngoài ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không cầm cố, thế chấp tại cơ quan, tổ chức, cá nhân nào khác.

Cùng ngày 24/7/2018 bà Đ cùng ông H, bà U đến Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Huyện M , tỉnh Tuyên Quang trả nợ số tiền thế chấp là 814.520.548 đồng, bà Đ là người trực tiếp trả tiền theo nội dung Ủy nhiệm chi ngày 24/7/2018, sau đó các bên đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện M đề nghị xóa đăng ký thế chấp ngày 14/10/2016 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 163640 ngày 01/02/2016 mang tên ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U. Ngày 29/7/2018 bà xuống UBND thị trấn E, Huyện M làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất với diện tích đất nhận chuyển nhượng thì được trả lời là không thể làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất được, vì thời điểm đó đã có văn bản của Tòa án nhân dân Huyện M về việc tạm đình chỉ các giao dịch liên quan đến thửa đất và tài sản nêu trên. Sau đó bà mới biết ông H và bà U đang bị bà Đặng Thị D và ông Nguyễn Văn X khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản tại Tòa án. Tuy nhiên trong nội dung tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 06/6/2019 của TAND Huyện M không thể hiện gì về nội dung ông H và bà U cầm cố, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với diện tích 122m² đất ở tại thửa số 132c, tờ bản đồ số 07 đã chuyển nhượng cho bà ngày 24/7/2018. Bà tiếp tục đề nghị UBND thị trấn E làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì được trả lời hiện nay Chi cục Thi hành án dân sự Huyện M có văn bản đề nghị tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu đối với thửa đất. Bà nhận được các văn bản gồm: Quyết định số 11/QĐ- TB-CCTHADS ngày 11/9/2019 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Do hiện nay diện tích đất và tài sản trên đất bà nhận chuyển nhượng có liên quan đến việc kê biên của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện M để thi hành nghĩa vụ dân sự của ông H và bà U với người khác, bà không nhất trí nên khởi kiện ra Tòa án.

Tại phiên tòa, bà Tạ Thị Đ đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết các nội dung cụ thể sau:

+ Thứ nhất: Công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 24/7/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U với bên nhận chuyển nhượng là bà Tạ Thị Đ - Có công chứng của Văn phòng công chứng ML là hợp đồng có hiệu lực pháp luật;

+ Thứ hai: Bà Đ đề nghị Hội đồng xét xử kiến nghị Chi cục Thi hành án dân sự Huyện M , tỉnh Tuyên Quang hủy bỏ hoặc thu hồi “Quyết định số 11/QĐ- CCTHADS ngày 11/9/2019 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện M . Ngoài ra, bà Đ không đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết nội dung gì khác.

*** *Tại Bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:***

Ngày 24/7/2018 ông và vợ là bà Phạm Thị U chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với diện tích 122m² đất tại thửa số 132c, tờ bản đồ số 07 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang cấp Giấy chứng nhận QSD đất số BT 163640 ngày 01/02/2016 mang tên Nguyễn Văn H và Phạm Thị U cho bà Tạ Thị Đ là đúng thực tế. Các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá trị thực tế là 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng), lập Giấy chuyển nhượng nhà đất viết tay với nhau, có chữ ký của các bên nhưng chưa có xác nhận của các cơ quan có thẩm quyền, nhưng các bên thống nhất viết trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá trị chuyển nhượng là 253.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi ba triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng ML thực hiện việc công chứng theo quy định pháp luật. Ông và bà U đã giao diện tích đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ quản lý, sử dụng. Bà Đ đã trả đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng cho ông bà. Hai bên không còn bất cứ vướng mắc gì liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, ông nhất trí đề nghị Hội đồng xét xử tuyên công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 24/7/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U với bên nhận chuyển nhượng là bà Tạ Thị Đ - Có công chứng của Văn phòng công chứng ML là hợp đồng có hiệu lực pháp luật; đồng thời ông cũng đề nghị Hội đồng xét xử kiến nghị Chi cục Thi hành án dân sự Huyện M, tỉnh Tuyên Quang hủy bỏ hoặc thu hồi “Quyết định số 11/QĐ- CCTHADS ngày 11/9/2019 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện M để ông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Tạ Thị Đ. Ngoài ra, ông không đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết nội dung gì khác.

*** *Tại Bản tự khai và Đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bị đơn bà Phạm Thị U trình bày:***

Bà U hoàn toàn nhất trí với ý kiến trình bày nêu trên của chồng bà là ông Nguyễn Văn H. Bà nhất trí đề nghị Hội đồng xét xử tuyên công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 24/7/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U với bên nhận chuyển nhượng là bà Tạ Thị Đ - Có công chứng của Văn phòng công chứng ML là hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, bà không đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết nội dung gì khác.

*** *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị D và ông Nguyễn Văn X cùng trình bày:***

Bà D, ông X không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tạ Thị Đ. Ngày 06/6/2019 Tòa án nhân dân Huyện M ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn X, bà Đặng Thị D với bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U. Theo nội dung bản án, ông H và bà U có nghĩa vụ phải thanh toán cho ông

bà D Thành tổng số tiền nợ là 922.100.000 đồng (Chín trăm hai mươi hai triệu một trăm nghìn đồng). Ngày 11/9/2019 Chi cục Thi hành án dân sự Huyện M đã ban hành “Quyết định kê biên số 11/QĐ- CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” để thi hành án đối với tài sản của ông H, bà U là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa số 132, tờ bản đồ số 07 tại Tổ dân phố C, thị trấn E, Huyện M để thi hành khoản tiền nợ của ông H, bà U đối với ông X và bà D.

Bà D và ông X đề nghị Tòa án tuyên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 24/7/2018 giữa bên nhận chuyển nhượng là bà Tạ Thị Đ với bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U là vô hiệu. Lý do vì: Trước khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án “Kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản” giữa ông Thành, bà D với bà U, ông H tại Tòa án nhân dân Huyện M thì ngày 23/7/2018 ông bà đã có Đơn đề nghị gửi các cơ quan chức năng tạm dừng giải quyết việc giao dịch chuyển quyền sở hữu tài sản đối với toàn bộ số tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông H, bà U nhằm đảm bảo nghĩa vụ thi hành án đối với khoản tiền vay ông bà; việc bà Đ và ông H, bà U chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vào ngày 24/7/2018 được thực hiện sau khi bà có đơn đề nghị các cơ quan chức năng tạm ngừng các giao dịch liên quan đến tài sản thuộc quyền sở hữu của ông H và bà U. Bà D và ông X cho rằng việc các bên thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là trái quy định pháp luật. Ông H, bà U đang cố tình tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả khoản tiền nợ đối với ông bà theo quyết định của Tòa án.

Tại phiên tòa, bà D và ông X đề nghị Hội đồng xét xử tuyên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 24/7/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U với bên nhận chuyển nhượng là bà Tạ Thị Đ là hợp đồng vô hiệu. Đồng thời bà D và ông X cũng đề nghị Hội đồng xét xử kiến nghị giữ nguyên nội dung tại “Quyết định số 11/QĐ- CCTHADS ngày 11/9/2019 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện M đã ban hành, để làm căn cứ tiếp tục thi hành án khoản tiền nợ của ông H và bà U đối với ông bà theo quyết định của Tòa án. Ngoài ra, bà D và ông X không yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết nội dung gì khác.

*** Đại diện Chi cục Thi hành án dân sự Huyện M do bà Đỗ Minh I trình bày:**

Chi cục Thi hành án dân sự Huyện M đang tổ chức và thi hành Quyết định Thi hành án số 543,544/QĐ-CCTHADS ngày 22/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện M đối với ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U, cùng địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn E, Huyện M, tỉnh Tuyên Quang. Theo nội dung các Quyết định thi hành án thì ông H và bà U phải thi hành án các khoản tiền gồm: án phí

dân sự có giá ngạch là 44.884.000đ (*Bốn mươi bốn triệu tám trăm tám mươi tư nghìn đồng*); tiền trả nợ cho bà Đặng Thị D, ông Nguyễn Văn X số tiền là 922.100.000 đồng (*Chín trăm hai mươi hai triệu một trăm nghìn đồng*) và lãi suất chậm thi hành án theo quy định của pháp luật.

Qua quá trình tổ chức thi hành án đối với ông H và bà U có tài sản thừa đất số 132c, tờ bản đồ số 07, diện tích 122 m², mục đích sử dụng đất ở tại đô thị (Theo số liệu đo đạc địa chính năm 2009 nay là thửa đất số 132c, tờ bản đồ 07, diện tích 137,6 m² đất ở đô thị) - địa chỉ thửa đất Tổ dân phố C, thị trấn E, Huyện M, tỉnh Tuyên Quang. Diện tích đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 163640, sổ vào sổ cấp GCN: CS07097 ngày 01/02/2016 cấp cho ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U.

Ngày 09/8/2019 Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự Huyện M có biên bản giải quyết đối với bà Tạ Thị Đ với nội dung ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U đã thực hiện việc chuyển nhượng diện tích tại thửa 132c, tờ bản đồ 07, diện tích 137,6 m² đất ở đô thị) và tài sản gắn liền trên đất cho bà Tạ Thị Đ, việc chuyển nhượng của hai bên thực hiện tại Văn phòng công chứng ML - địa chỉ: Số nhà 174 đường J, phường L, thành phố K, tỉnh Tuyên Quang và việc chuyển nhượng đã thực hiện từ ngày 24/7/2018.

Ngày 12/8/2019 Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự Huyện M đã tiến hành xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện M xác định việc có hay chưa có việc đăng ký chuyển đổi thông tin liên quan đến thửa đất của người mua, người bán thửa đất nêu trên của ông H, bà U và tại Văn bản số 1102/STNMT-VPĐK ngày 16/9/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang xác định ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị U và bà Tạ Thị Đ chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa 132c, tờ bản đồ số 07, diện tích 137,6 m² đất ở đô thị) - địa chỉ thửa đất Tổ dân phố C, thị trấn E, Huyện M, tỉnh Tuyên Quang. Ngày 22/8/2019 Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự Huyện M đã thực hiện việc xác minh tại Văn phòng công chứng ML, xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên như bà Đ, ông H, bà U đã trình bày là đúng thực tế.

Căn cứ khoản 4, Điều 69, khoản 5 Điều 20, khoản 3 Điều 71, Điều 110, Điều 111, Điều 112 Luật Thi hành án dân sự, ngày 11/9/2019 Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự Huyện M đã ban hành Quyết định số 11/QĐ-CCTHADS về việc kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 163640 ngày 01/02/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang cấp cho ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U tại thửa đất số 132c, tờ bản đồ 07, diện tích 122 m² tại Tổ dân phố C, thị trấn E, Huyện M, tỉnh Tuyên Quang. Để giải quyết việc thi hành án của ông H và bà U, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự Huyện M xác định tài sản đã kê biên đang có

tranh chấp nên đã ra Thông báo số 654/TB-CCTHADS ngày 23/9/2019 hướng dẫn người được thi hành án, người phải thi hành án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện việc khởi kiện tại Tòa án theo quy định Điều 75 của Luật thi hành án dân sự năm 2008.

Về quan điểm của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện M : Việc ra Quyết định cưỡng chế thừa đất nêu trên để đảm bảo thi hành án là phù hợp với quy định của pháp luật đất đai được quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Đại diện Chi cục Thi hành án dân sự Huyện M đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật, kết quả giải quyết cuối cùng bằng bản án hoặc quyết định của Tòa án là căn cứ tiếp theo để giải quyết yêu cầu của bà Đặng Thị D, ông Nguyễn Văn X đối với ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng ML (Do bà Nguyễn Mai V– Trưởng Văn phòng) trình bày:***

Ngày 24/7/2018 Văn phòng công chứng ML thực hiện giải quyết hồ sơ công chứng đối với “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bên chuyển nhượng đất là ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị U cùng địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn E, Huyện M , tỉnh Tuyên Quang với bên nhận chuyển nhượng đất là bà Tạ Thị Đ, địa chỉ: Thôn T, xã P, Huyện B, tỉnh Hà Giang đảm bảo đúng trình tự, thủ tục của luật công chứng hiện hành nói riêng và các quy định pháp luật nói chung . Khi Văn phòng công chứng ML thực hiện việc công chứng hợp đồng nêu trên có mặt trực tiếp bà Đ, ông H và bà U tại Văn phòng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật, nội dung hợp đồng không trái đạo đức xã hội, không vi phạm các điều cấm của luật nên Văn phòng đã hoàn thiện thủ tục công chứng hợp đồng.

Về việc vào sổ ghi thứ tự tiếp nhận thủ tục công chứng thì hàng ngày cuối các buổi làm việc, Văn phòng đều nhập số thứ tự công chứng luôn vào phần mềm quản lý điện tử do Sở Tư pháp tỉnh Tuyên Quang quản lý nên Văn phòng không có sổ theo dõi viết tay. Việc nhập phần mềm quản lý của Văn phòng bảo đảm khách quan, đúng quy định pháp luật. Quan điểm của Văn phòng về việc giải quyết nội dung vụ án là đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân Huyện Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang thụ lý, xác minh, thu thập chứng cứ, hòa giải nhưng không X và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 60/2020/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Huyện Hàm Yên đã quyết định:

Áp dụng khoản 12 Điều 26, các điều 147, 227, 228, 235, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 129, 500, 501; 502, 503 của Bộ luật dân sự; Điều 167, khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; 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:

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tạ Thị Đ.

1. Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 24/7/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị U với bên nhận chuyển nhượng là bà Tạ Thị Đ đối với thửa đất số 132c, tờ bản đồ số 07 tại Tổ dân phố C, thị trấn E, Huyện M, tỉnh Tuyên Quang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 163640 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 01/02/2016 mang tên ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đặng Thị D và ông Nguyễn Văn X về việc tuyên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 24/7/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị U với bên nhận chuyển nhượng là bà Tạ Thị Đ tại thửa đất số 132c, tờ bản đồ số 07 tại Tổ dân phố C, thị trấn E, Huyện M, tỉnh Tuyên Quang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 163640 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 01/02/2016 mang tên ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U là vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn giải quyết về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/10/2020 Tòa án nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Tạ Thị Đ, đơn kháng cáo có nội dung: Không nhất trí toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 60/2020/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Huyện Hàm Yên với lý do việc chuyển nhượng đất giữa bà và ông H, bà U là thực tế, các bên đã giao nhà đất và giao tiền cho nhau xong, không còn vướng mắc gì, do đã nhiều lần đi làm thủ tục sang tên nhưng chưa hoàn thiện được thủ tục, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị U với bên nhận chuyển nhượng là bà có hiệu lực pháp luật.

Ngày 05/10/2020 Tòa án nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 60/2020/DS-ST, ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân Huyện M với lý do bản thân ông bà chưa hề gặp ông cán bộ địa chính nào của thị trấn E báo với ông bà là bà D đã có đơn đề nghị không cho ông bà chuyển nhượng đất nên mới đến Văn phòng công chứng ML để công chứng nhằm tẩu tán tài sản là hoàn toàn bịa đặt, vu khống. Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ở của vợ chồng bà là đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Tạ Thị Đ và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị HĐXX công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất giữa bà và ông H, bà U bởi vì việc mua bán là hoàn toàn hợp pháp, ngay tình, chính bà là người trả tiền cho Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H bà U và xóa thế chấp tại ngân hàng, nếu bà không mua và thanh toán tiền nợ của ông bà H U cho ngân hàng thì mảnh đất này đã thuộc về Ngân hàng chứ không phải của ông bà X D. Việc bà D có đơn gửi Ủy ban thị trấn E đề nghị không cho chuyển nhượng là không có giá trị pháp lý, bởi vì bà D chỉ là một cá nhân chứ không phải cơ quan, tổ chức nào cả. Bà D đề nghị HĐXX phúc thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông H bà U vì bản thân hai bên đều không có tranh chấp gì và Hợp đồng đã được công chứng hợp pháp.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày: Việc ông bà chuyển nhượng đất cho bà Đ là công khai, hợp pháp, ông bà đã nhận đủ tiền của bà Đ và dùng số tiền đó để trả cho Ngân hàng, việc chuyển nhượng đất là để thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng do ông bà đã vay tiền của Ngân hàng và thế chấp mảnh đất này từ năm 2016 chứ không phải nhằm mục đích tẩu tán tài sản. Ông bà nợ tiền của ông bà X D, ông bà X D đã lấy trừ nợ của ông bà một số tài sản gồm một xe ô tô bán tải, một bộ sập gỗ và 95.000.000 đồng tiền mặt, ngoài ra ông có thiện chí trả nợ cho bà D một vườn rừng, bà D nhất trí đã thuê Kiểm lâm đo vẽ sơ đồ sau lại đôi ý không lấy chứ không phải ông trốn tránh không trả nợ cho bà D, bà D bảo ông tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ trả nợ là không đúng. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với bà Đ.

Bà Đặng Thị D trình bày: Hiện thửa đất số 132c, tờ bản đồ số 07 tại Tổ dân phố C, thị trấn E, Huyện M, tỉnh Tuyên Quang vẫn mang tên ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị U vẫn thuộc quyền sử dụng đất của ông H bà U, ông H bà U và bà Đ chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất trên, do đó đây vẫn là tài sản để thi hành án. Đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà H U với bà Đ là vô hiệu.

Đại diện Chi cục Thi hành án dân sự Huyện M đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật, kết quả giải quyết vụ án sẽ là căn cứ để cơ quan thi hành án giải quyết yêu cầu của bà Đặng Thị D, ông Nguyễn Văn X đối với ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị U.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo các thủ tục về phiên tòa phúc thẩm, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng

cáo của nguyên đơn bà Tạ Thị Đ, bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U là hợp lệ, trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 điều 308 BLTTDS, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Tạ Thị Đ, ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 60/2019/DS-PT ngày 22/9/2020 của TAND Huyện M theo hướng công nhận hiệu lực của hợp đồng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị U với bên nhận chuyển nhượng là bà Tạ Thị Đ. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đặng Thị D và ông Nguyễn Văn X về việc tuyên “ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 24/7/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị U với bên nhận chuyển nhượng là bà Tạ Thị Đ đối với thửa đất số 132c, tờ bản đồ số 07 tại Tổ dân phố C, thị trấn E, Huyện M là vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Tạ Thị Đ, bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm, những người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của BLTTDS nên được công nhận là hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Tạ Thị Đ, bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U về việc đề nghị công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2018, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 24/9/2019 nguyên đơn bà Tạ Thị Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 24/7/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U với bên nhận chuyển nhượng là bà Tạ Thị Đ - Có công chứng của Văn phòng công chứng ML là hợp đồng có hiệu lực pháp luật; đề nghị Hội đồng xét xử kiến nghị Chi cục Thi hành án dân sự Huyện M , tỉnh Tuyên Quang hủy bỏ hoặc thu hồi “Quyết định số 11/QĐ-CCTHADS ngày 11/9/2019 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện M . Như vậy, đây là 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*”.

Thửa đất số 132c, tờ bản đồ số 07 thuộc Tổ dân phố C, thị trấn E, Huyện M được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tuyên Quang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 163640, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 07097 ngày 01/02/2016 mang tên ông Nguyễn

Văn H và bà Phạm Thị U với tổng diện tích là 122m² đất ở tại đô thị. Ngày 13/10/2016, ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U có ký với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh Huyện M hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 126/HĐTC để vay số tiền 800.000.000 đồng. Ngày 24/7/2018, bà Tạ Thị Đ đã dùng tiền của mình để thanh toán khoản nợ với Ngân hàng cho ông H bà U, sau đó ông H bà U được trả lại tài sản đảm bảo là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng ngày 24/7/2018 ông H, bà U chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bà Đ, các bên đã thực hiện xong thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng ML.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn về việc đề nghị công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 122m² đất tại thửa đất số 132c, tờ bản đồ số 07 thuộc Tổ dân phố C, thị trấn E, Huyện M giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U với bên nhận chuyển nhượng là bà Tạ Thị Đ, Hội đồng xét xử thấy rằng hợp đồng được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng ML theo đúng quy định của Luật công chứng năm 2014. Tại thời điểm lập hợp đồng các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, không ai bị lừa dối, ép buộc, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm công chứng diện tích đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của ông H, bà U (có GCNQSDĐ và đã xóa thế chấp tại Ngân hàng), phù hợp với quy định tại điểm a, mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao. Khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng, Văn phòng công chứng ML không nhận được văn bản, giấy tờ của cá nhân, tổ chức nào đề nghị không công chứng các giao dịch liên quan đến tài sản của ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U, việc công chứng được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục luật định. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập và công chứng theo đúng quy định của pháp luật là hợp pháp.

Phía người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị D và ông Nguyễn Văn X cho rằng ngày 24/7/2018 bà Đặng Thị D có đơn đề nghị UBND thị trấn E tạm dừng thực hiện các thủ tục liên quan đến mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản của ông H, bà U, đồng thời ông H, bà U cũng nhận thức được việc mình đang còn nợ ông Thành, bà D nhưng ông H, bà U lại chuyển nhượng đất cho bà Đ nhằm cố tình tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với khoản tiền nợ của ông X và bà D. HĐXX thấy rằng, đối với yêu cầu của ông bà Thành, Hiền về việc đề nghị UBND thị trấn E tạm dừng thực hiện các thủ tục liên quan đến mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản của ông H, bà U tại thời điểm ngày 24/7/2018 là chưa có cơ sở và thực tế. Việc ông Thành, bà D có đơn gửi tới UBND thị trấn E không phải là tranh chấp đất đai, ông bà X D cho rằng ông bà Hiếu, Hương còn nợ mình nên đề nghị không chứng thực Hợp đồng, tuy nhiên tại

thời điểm này chưa có văn bản pháp lý nào như Bản án, Quyết định của Tòa án xác định nghĩa vụ trả nợ của ông bà H U đối với ông bà X D do đó, chưa có cơ sở để dừng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà H U và bà Đ, đơn đề nghị của ông bà X D không làm mất đi quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông bà H U. Bên cạnh đó, qua xác minh tại UBND thị trấn E thì sau khi tiếp nhận đơn đề nghị của bà D, UBND thị trấn cũng chưa có bất kỳ văn bản nào gửi cho các cơ quan có thẩm quyền về việc tạm dừng thực hiện các thủ tục liên quan đến mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H, bà U. Ngày 30/7/2018 Tòa án nhân dân Huyện M mới thụ lý vụ án Tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn X bà Đặng Thị D và bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U, như vậy, thời điểm bà Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 132c, tờ bản đồ số 07 của ông bà H U ngày 24/7/2018 là trước khi Tòa án thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản và khi đó cũng chưa có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án đề nghị tạm dừng các giao dịch liên quan đến thửa đất trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà Đ đã được thông báo về nội dung và nhận thức được tài sản thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông H, bà U là tài sản trên đất và diện tích đất 122m² tại thửa đất số 132c, tờ bản đồ số 07 đang có đơn đề nghị bị tạm dừng các giao dịch dân sự nhưng vẫn cố tình thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ.

Mặt khác, việc ông bà H U chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp ký giữa Ngân hàng và ông bà H U từ năm 2016 và một phần nợ vay cho cá nhân khác (ông bà Phú Dậu), cho nên dù ông bà H U không chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Đ thì thửa đất trên sẽ được ưu tiên đảm bảo nghĩa vụ theo hợp đồng thế chấp đã ký giữa Ngân hàng với ông bà H U. Vì vậy, ông X, bà D cho rằng ông H, bà U chuyển nhượng đất cho bà Đ nhằm cố tình tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án là không có cơ sở.

Xét thấy tại thời điểm Chi cục Thi hành án dân sự Huyện M ra quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất thửa đất số 132c, tờ bản đồ số 07, tài sản bị kê biên trên không thuộc quyền quản lý sử dụng của ông bà H U mà đã được chuyển nhượng, tuy bà Đ chưa làm được thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất nhưng việc chuyển nhượng là thực tế, các bên đã giao tiền, nhà đất và GCNQSD đất cho nhau, hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp theo quy định của pháp luật, do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị U với bên nhận chuyển nhượng bà Tạ Thị Đ được công nhận là có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, Chi cục Thi hành án dân sự Huyện M thực hiện việc hủy quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 11/QĐ- CCTHADS ngày 11/9/2019 đối với thửa đất số 132c, tờ bản đồ số 07 diện tích là 122m² đất địa chỉ Tổ dân phố C, thị trấn E, Huyện M để đảm bảo quyền lợi cho bà Đ.

Từ các phân tích trên HĐXX xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Tạ Thị Đ và bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U, sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 60/2020/DS-ST, ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân Huyện M, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 24/7/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U với bên nhận chuyển nhượng là bà Tạ Thị Đ là hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đặng Thị D và ông Nguyễn Văn X về việc tuyên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 24/7/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị U với bên nhận chuyển nhượng là bà Tạ Thị Đ tại thửa đất số 132c, tờ bản đồ số 07 tại Tổ dân phố C, thị trấn E, Huyện M, tỉnh Tuyên Quang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 163640 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 01/02/2016 mang tên ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U là vô hiệu. Kiến nghị Chi cục Thi hành án dân sự Huyện M hủy quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 11/QĐ-CCTHADS ngày 11/9/2019 đối với thửa đất số 132c, tờ bản đồ số 07 diện tích là 122m² đất địa chỉ Tổ dân phố C, thị trấn E, Huyện M, tỉnh Tuyên Quang.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên HĐXX xác định lại phần nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Tạ Thị Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bà Đặng Thị D và ông Nguyễn Văn X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo của nguyên đơn bà Tạ Thị Đ và bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U được chấp nhận nên bà Đ, ông H và bà U không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho bà Đ, ông H và bà U số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148 BLTTDS; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Tạ Thị Đ và bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U, sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2020/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Huyện M như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tạ Thị Đ, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 132c, tờ bản đồ số 07 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 163640 ngày 01/02/2016 mang tên Nguyễn Văn H và Phạm Thị U, địa chỉ thửa đất Tổ dân phố C, thị trấn E, Huyện M, tỉnh Tuyên Quang giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U với bên nhận chuyển nhượng là bà Tạ Thị Đ được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng ML ngày 24/7/2018 là hợp pháp.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đặng Thị D và ông Nguyễn Văn X về việc tuyên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 24/7/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị U với bên nhận chuyển nhượng là bà Tạ Thị Đ tại thửa đất số 132c, tờ bản đồ số 07 tại Tổ dân phố C, thị trấn E, Huyện M, tỉnh Tuyên Quang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 163640 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 01/02/2016 mang tên ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U là vô hiệu.

Các bên chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Tạ Thị Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Đ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), tại biên lai thu số 0002421 ngày 14 tháng 10 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự Huyện M.

Bà Đặng Thị D và ông Nguyễn Văn X phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002451 ngày 06/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện M, tỉnh Tuyên Quang.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Tạ Thị Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà Đ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), tại biên lai thu số 0002270 ngày 14 tháng 10 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự Huyện M.

- Ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị U không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông H, bà U số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), tại biên lai thu số 0002276 ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự Huyện M.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 11/01/2021.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thanh Hương

Ma Hồng Thắng

Lê Tuấn Tú