TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HIỆP HÒA** **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 12/2023/QĐST-VDS	*Hiệp Hoà, ngày 15 tHg 8 năm 2023*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HIỆP HÒA

Với thành phần tham gia phiên họp giải quyết việc dân sự gồm có:

Thẩm pH - Chủ trì phiên họp: Bà Đào Thị Oanh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc - Thư ký Toà án nhân dân huyện Hiệp Hòa

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hiệp Hòa tham gia phiên toà: Ông Lê Đình Duy- Kiểm sát viên.

Ngày 15 tHg 8 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang mở phiên họp sơ thẩm công khai giải quyết việc dân sự thụ lý số: 11/2023/TLST-DS ngày 22/5/2023, về việc Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng vô hiệu. Theo quyết định mở phiên họp số: 14/2023/QĐST-HNGĐ, ngày 18/7/2023.

Người yêu cầu: Ông Nguyễn Văn Khởi, chức vụ: Chấp hành viên(có mặt)
Đơn vị công tác: Chi cục thi hành án dân sự huyện Hiệp Hoà
Địa chỉ: số 126, đường Văn Tiến Dũng, tổ dân phố số 1, thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Đình Đ, sinh năm 1973 (có đơn xin vắng mặt)
2. Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1980(có đơn xin vắng mặt)
   Đều địa chỉ: TDP Dinh Hương, TT Thắng, huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang
3. Ông Đào Duy C, sinh năm 1960 (có mặt)
   Địa chỉ: Thôn Đồng Doi (nay là thôn Đồng Minh), xã Hoàng Thanh, huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang.
4. Văn phòng công chứng Đào Duy Hoằng, tỉnh Bắc Giang do ông Đào Duy Hoằng, chức vụ: Trưởng Phòng đại diện theo pháp luật (có đơn xin vắng mặt)
   Địa chỉ: số 295, đường Thân Nhân Trung, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.
5. Sở tư pháp tỉnh Bắc Giang do bà Đỗ Thị Việt Hà, chức vụ: Giám đốc (vắng mặt)

Địa chỉ: Tầng 4, Toà nhà khối chuyên môn, khu liên cơ quan, quảng trường 3/2 thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Những vấn đề cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết:

Chấp hành viên ông Nguyễn Văn Khởi yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đào Duy Hoằng – tỉnh Bắc Giang công chứng số 2390.2022/HĐCN ngày 23/8/2022 giữa ông Phan Đình Đ, bà Hoàng Thị H với ông Đào Duy C vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ việc dân sự đã được thẩm tra tại phiên họp; ý kiến của các đương sự và đại diện Viện kiểm sát tại phiên họp. Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa nhận định:

[1]. Về thẩm quyền: Việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đào Duy Hoằng – tỉnh Bắc Giang công chứng số 2390.2022/HĐCN ngày 23/8/2022 giữa ông Phan Đình Đ, bà Hoàng Thị H với ông Đào Duy C vô hiệu là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa được quy định tại khoản 6 Điều 29; Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu của Chấp hành viên ông Nguyễn Văn Khởi yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đào Duy Hoằng – tỉnh Bắc Giang công chứng số 2390.2022/HĐCN ngày 23/8/2022 giữa ông Phan Đình Đ, bà Hoàng Thị H với ông Đào Duy C vô hiệu thì thấy:

Theo Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 11/QĐ-CCTHADS ngày 16/10/2015 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hiệp Hòa trong đó ông Phan Đình Đ và bà Hoàng Thị H có trách nhiệm liên đới thanh toán trả nợ cho bà Nguyễn Thị Hoà, sinh năm 1951, ông Nguyễn Văn Quảng, sinh năm 1950, cùng địa chỉ: Thôn Mai Phong, xã Mai Trung, huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Khắc Cường, sinh năm 1983, địa chỉ: Thôn Quế Sơn, xã Thái Sơn, huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang là đại diện theo uỷ quyền số tiền 216.450.000đ (Hai trăm mười sáu triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng) và lãi suất chậm thi hành án kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Theo Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 15/QĐ-CCTHADS ngày 04/11/2015 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hiệp Hòa trong đó ông Phan Đình Đ và bà Hoàng Thị H có nghĩa vụ thanh toán trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đông Á – Chi nHh Bắc Giang – Phòng giao dịch Hiệp Hoà số tiền 33.609.000đ (Ba mươi ba triệu, sáu trăm linh chín nghìn đồng) và tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận tại các hợp đồng tín dụng.

Căn cứ kết quả xác minh, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang xác định: Vợ chồng ông Phan Đình Đ, bà Hoàng Thị H có tài sản là quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 517, tờ bản đồ số 13, địa chỉ thửa đất: Thôn Trung Tâm, xã Hợp Thịnh, huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang, diện tích 135,2m^2 (Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 70m^2; Đất trồng cây lâu năm 65,2m^2), thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 469451 ngày 26/11/2021 cho ông Đồng Văn Quyền, sinh năm 1984, địa chỉ thường trú: Thôn Trung Tâm, xã Hợp Thịnh, huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang ngày 28/12/2021 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Đình Đ, sinh năm 1973, địa chỉ thường trú: Tổ dân phố Dinh Hương, thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang được Chi nHh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hiệp Hoà xác nhận; Tài sản gắn liền trên đất gồm: 40,3m^2 tường rào xây gạch chỉ 110 bổ trụ và 02 cây nhãn có đường kính từ 10 đến 15cm.

Để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án, ngày 04/8/2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hiệp Hoà đã quyết định cưỡng chế kê biên toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất của ông Phan Đình Đ, bà Hoàng Thị H theo quyết định cưỡng chế số 43/QĐ-CCTHADS ngày 04/8/2022 và thông báo cho vợ chồng ông Đ, bà H về việc cưỡng chế đối với vợ chồng ông Đ, bà H vào lúc 7 giờ 30 phút ngày 16/8/2022, quyết định cưỡng chế và thông báo cưỡng chế đã được thông báo hợp lệ cho ông Đ, bà H biết. Đến ngày 16/8/2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hiệp Hoà tổ chức cưỡng chế kê biên toàn bộ thửa đất nêu trên đối với vợ chồng ông Phan Đình Đ, bà Hoàng Thị H. Ngày 17/8/2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hiệp Hoà ban hành Thông báo số 852/TB-THADS về việc kê biên tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, sử dụng gửi Sở Tư pháp Bắc Giang, Chi nHh Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên & Môi trường, UBND thị trấn Thắng để các cơ quan biết và không giải quyết các yêu cầu về chuyển dịch, thế chấp, bảo lãnh, sang tên. Đồng thời thực hiện việc ký hợp đồng thẩm định giá, hợp đồng dịch vụ bán đấu giá với Công ty đấu giá hợp danh Bắc Nam để bán đấu giá thửa đất đã kê biên, định giá của ông Đ, bà H. Nhưng ngày 01/11/2022 ông Đ cho biết vợ chồng ông, bà đã chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác.

Kết quả xác minh tại Văn phòng công chứng Đào Duy Hoằng, địa chỉ: Số 295 Thân Nhân Trung, trị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang xác định vợ chồng ông Phan Đình Đ, bà Hoàng Thị H đã chuyển nhượng tài sản đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hiệp Hoà cưỡng chế kê biên và đang tổ chức bán đấu giá là toàn bộ thửa đất số 517, tờ bản đồ số 13, địa chỉ thửa đất: Thôn Trung Tâm, xã Hợp Thịnh, huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang, diện tích 135,2m^2 (Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 70m^2; Đất trồng cây lâu năm 65,2m^2), thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 469451 ngày 26/11/2021cho ông Đào Duy C, sinh năm 1960, địa chỉ: Thôn Đồng Doi (nay là thôn Đồng Minh), xã Hoàng Thanh, huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang được Văn phòng công chứng Đào Duy Hoằng, tỉnh Bắc Giang, địa chỉ: Số 295 Thân Nhân Trung, trị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang công chứng. Sau khi chuyển nhượng thửa đất đã bị cưỡng chế kê biên vợ chồng ông Đ, bà H không dùng số tiền bán thửa đất trên để thi hành án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đình Đ trình bày: Ông và ông Đào Duy C có thỏa thuận và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại thôn Trung Tâm, xã Hợp Thịnh, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang là đúng. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Đào Duy Hoằng. Ông xác định việc chuyển nhượng là hợp pháp. Ông chuyển nhượng thửa đất cho ông C trước thời điểm cơ quan thi hành án cưỡng chế kê biên tài sản. Sau khi ông bán đất ở Hợp Thịnh xong thì ông mới nhận được quyết định cưỡng chế kê biên của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hiệp Hòa. Ông không đồng ý về việc Chấp hành viên của Chi cục thi hành án yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng giữa ông và ông C. Ông xin vắng mặt tại phiên họp. Bà Hoàng Thị Đán là vợ ông Đ đồng ý với ý kiến của ông Đ và xin vắng mặt tại phiên họp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đào Duy C trình bày: Ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Đ và chị H đã được thỏa thuận rõ ràng về giá cả, anh Đ cho ông xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất . Sau khi thỏa thuận xong hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông thửa đất ở thôn Trung Tân, xã Hợp Thịnh và đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Đào Duy Hoằng, ông đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông Đ. Ông xác định ông không biết việc tài sản của anh Đ, chị H đã bị cưỡng chế kê biên để thi hành án nên việc chuyển nhượng giữa ông và vợ chồng anh Đ là hợp pháp. Nay Chấp hành viên ông Nguyễn Văn Khởi yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đào Duy Hoằng – tỉnh Bắc Giang công chứng số 2390.2022/HĐCN ngày 23/8/2022 giữa ông Phan Đình Đ, bà Hoàng Thị H với ông Đào Duy C vô hiệu thì ông không đồng ý, đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hiệp Hòa tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Căn cứ khoản 1 Điều 27, điểm a khoản 2 Điều 35, Điều 39; Điều 361, Điều 362, Điều 363, Điều 365, Điều 366, Điều 367, Điều 369, Điều 370, Điều 371 của Bộ luật tố tụng dân sự của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117; Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 7 của Luật Công chứng năm 2014;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự; Khoản 11 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020.

Căn cứ khoản 1 Điều 37 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tHg 12 năm 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:

Chấp nhận yêu cầu của Chấp hành viên ông Nguyễn Văn Khởi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đào Duy Hoằng – tỉnh Bắc Giang công chứng số 2390.2022/HĐCN ngày 23/8/2022 giữa ông Phan Đình Đ, bà Hoàng Thị H với ông Đào Duy C vô hiệu.

Về lệ phí: Chấp hành viên Nguyễn Văn Khởi không phải nộp lệ phí sơ thẩm.

Đề nghị chủ tọa phiên họp tuyên quyền kHg cáo và yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Sau khi xem xét yêu cầu của Chấp hành viên ông Nguyễn Văn Khởi, ý kiến của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hiệp Hòa tham gia phiên họp thì thấy ngày 04/8/2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hiệp Hoà đã quyết định cưỡng chế kê biên toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất của ông Phan Đình Đ, bà Hoàng Thị H theo quyết định cưỡng chế số 43/QĐ-CCTHADS ngày 04/8/2022 và thông báo cho vợ chồng ông Đ, bà H về việc cưỡng chế đối với vợ chồng ông Đ, bà H vào lúc 7 giờ 30 phút ngày 16/8/2022, quyết định cưỡng chế và thông báo cưỡng chế đã được thông báo hợp lệ cho ông Đ, bà H biết. Đến ngày 16/8/2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hiệp Hoà tổ chức cưỡng chế kê biên toàn bộ thửa đất nêu trên đối với vợ chồng ông Phan Đình Đ, bà Hoàng Thị H nhưng ông Đ, bà H vẫn thực hiện việc chuyển nhượng cho ông Đào Duy C là không đảm bảo quy định pháp luật, vi phạm Điều 6 của Hợp đồng chuyển nhượng nên Chấp hành viên ông Nguyễn Văn Khởi là chấp hành viên phụ trách vụ việc yêu cầu Toà án nhân dân huyện Hiệp Hoà " Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đào Duy Hoằng – tỉnh Bắc Giang công chứng số 2390.2022/HĐCN ngày 23/8/2022 giữa ông Phan Đình Đ, bà Hoàng Thị H với ông Đào Duy C vô hiệu" là có căn cứ nên cần chấp nhận. Các đương sự có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

[3].Về lệ phí: Chấp hành viên Nguyễn Văn Khởi không phải nộp lệ phí sơ thẩm.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 27, điểm a khoản 2 Điều 35, Điều 39; Điều 361, Điều 362, Điều 363, Điều 365, Điều 366, Điều 367, Điều 369, Điều 370, Điều 371 của Bộ luật tố tụng dân sự của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117; Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 7 của Luật Công chứng năm 2014;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự; Khoản 11 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020.

Căn cứ khoản 1 Điều 37 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tHg 12 năm 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:

1. Chấp nhận yêu cầu của Chấp hành viên ông Nguyễn Văn Khởi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đào Duy Hoằng – tỉnh Bắc Giang công chứng số 2390.2022/HĐCN ngày 23/8/2022 giữa ông Phan Đình Đ, bà Hoàng Thị H với ông Đào Duy C vô hiệu. Các đương sự có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

2. Về lệ phí: Chấp hành viên Nguyễn Văn Khởi không phải nộp lệ phí sơ thẩm.

3. Người yêu cầu; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kHg cáo trong hạn 10 ngày, kể từ ngày ban hành quyết định. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kHg cáo trong hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được quyết định. Viện kiểm sát cùng cấp có quyền kHg nghị quyết định trong thời hạn 10 ngày, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang có quyền kHg nghị trong hạn 15 ngày, kể từ ngày Tòa án ra quyết định.

Nơi nhận :
-TAND tỉnh Bắc Giang
- VKS huyện Hiệp Hòa;
- Chi cục THADS Hiệp Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

THẨM PH – CHỦ TỌA PHIÊN HỌP

Đào Thị Oanh