

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LỤC NGẠN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 24/2021/DS-ST

Ngày 29-9-2021

V/v tranh chấp liên quan 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**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NGẠN, TỈNH BẮC GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức NH.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lãnh Văn Việt; Ông Nguyễn Tất Bấy.

Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Trang. Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc G tham gia
phiên tòa: Ông Trần Quang Ninh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh
Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 86/2021/TLST-DS, ngày 02
tháng 11 năm 2021, về việc “Tranh chấp liên quan 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: 28/2021/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2021; Quyết định
hoãn phiên tòa số 78/2021/QĐST-DS ngày 17 tháng 9 năm 2021 giữa các đương
sự:

Nguyên đơn: Bà Hà Thị M, sinh năm 1969. Có mặt

Địa chỉ: Thôn C, xã P, huyện LN, tỉnh Bắc Giang.

- Bị đơn:

1. Bà Tống Thị Q, sinh năm 1967. Vắng mặt

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1966. Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn K, xã P, huyện LN, tỉnh Bắc Giang.

Ông Nguyễn Văn T ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Tống Thị Q.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn A, sinh năm 1971. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.
Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện LN, tỉnh Bắc Giang.
2. Ông Đào Văn L, sinh năm 1967. Vắng mặt
Địa chỉ: Thôn C, xã P, huyện LN, tỉnh Bắc Giang.
Ông Đào Văn L ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Hà Thị M. Có mặt
3. Ông Đặng Văn G, sinh năm 1987. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.
Địa chỉ: Thôn T xã P, huyện LN, tỉnh Bắc Giang.
4. Ủy ban nhân dân huyện LN, do ông Mai Văn D - Phó trưởng Tài nguyên và Môi trường huyện LN là đại diện theo ủy quyền. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.
5. Ngân hàng N - Chi nhánh huyện LN.
Do ông Nguyễn Trường G - Giám đốc chi nhánh đại diện. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.
6. Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN, tỉnh Bắc Giang.
Địa chỉ: TDP C, TT Chũ, huyện LN, tỉnh Bắc Giang.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn L, Chấp hành viên. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.
7. Ủy ban nhân dân xã P, huyện LN, Bắc Giang - Do ông Hoàng Đức C - Chủ tịch UBND xã đại diện. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo nguyên đơn bà Hà Thị M trình bày:

Giữa bà và vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Tống Thị Q có quan hệ quen biết. Ngày 10/8/2011, do bà Tống Thị Q và ông Nguyễn Văn T có nợ tiền của ông Phạm Văn A số tiền 290.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi triệu đồng) nhưng vì ông T bà Q chưa có điều kiện để trả nợ cho ông A theo Quyết định thi hành án số 12/QĐ-THA ngày 10/5/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN. Vì vậy, bà đã T nguyện trả số nợ trên thay cho ông T bà Q; ông A đã nhận đủ 290.000.000 đồng. Đồng thời ông T bà Q có trách nhiệm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà đối với diện tích 150m² tại thôn P, xã P, huyện LN, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện LN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/3/2001, số vào sổ 00165/QSDĐ/138QĐ-UB cho bà Nguyễn Thị H (bà Tống Thị Q nhận chuyển nhượng lại từ bà H theo Hợp đồng chuyển nhượng số 2407/09-CN ngày 11/12/2009 và được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện LN ngày 30/12/2009).

Ngày 10/8/2011, các bên gồm có vợ chồng ông T, bà Q, ông Phạm Văn A và bà thông nhất lập biên bản thỏa thuận với nội dung như trên tại Ủy ban nhân dân xã P, có sự chứng kiến của ông Đặng Văn G là cán bộ Ủy ban nhân dân xã P huyện LN, tỉnh Bắc Giang. Ông T, bà Q, ông A, bà và ông G cùng ký tên vào Biên bản thỏa thuận này. Bà đã bàn giao tiền đầy đủ cho ông A và cán bộ Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà. Sau khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã sử dụng diện tích đất này ngày và làm nhà trên đất nhưng bà lại không thực hiện thủ tục sang đổi với thửa đất 150m². Sau đó hàng năm bà vẫn đóng thuế đất đầy đủ đối với diện tích đất này.

Đến ngày 06/02/2020, bà và vợ chồng ông T, bà Q mới đến UBND xã P để làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và được UBND xã P chứng thực vào Hợp đồng này.

Ngày 20/5/2020, Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN có Quyết định số 25/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể là cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất 85m² của ông T, bà Q có địa chỉ tại thôn P xã P, huyện LN, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện LN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/3/2001, số vào sổ 00165/QSDĐ/138QĐ-UB cho bà Nguyễn Thị H (bà Tống Thị Q nhận chuyển nhượng lại từ bà H theo Hợp đồng chuyển nhượng số 2407/09-CN ngày 11/12/2009 và được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện LN ngày 30/12/2009). Bà không đồng ý với Quyết định cưỡng chế kê biên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN vì bà xác định thửa đất này đã là của bà, bà đã mua của ông T bà Q và Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN từ năm 2011, có sự chứng kiến của ông Đặng Văn G là cán bộ Ủy ban nhân dân xã P.

Nay bà đề nghị Tòa án công nhận giấy thỏa thuận mua bán đất giữa bà và vợ chồng ông T bà Q vào ngày 10/8/2011 lập tại Ủy ban nhân dân xã P và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2020 giữa bà và vợ chồng ông T, bà Q được lập tại UBND xã P, huyện LN, tỉnh Bắc Giang.

Số tiền 290.000.000 đồng bà xác định là tài sản chung của bà và chồng bà là Đào Văn L, sinh năm 1967; trú tại thôn C, xã P, huyện LN, tỉnh Bắc Giang. Việc bà đứng ra trả nợ cho vợ chồng ông T bà Q thì chồng bà có biết, đồng ý và hoàn toàn nhất trí với việc bà đứng ra trả nợ thay.

Bị đơn bà Tống Thị Q trình bày: Bà và bà Hà Thị M có quan hệ quen biết, vợ chồng bà có nợ của ông Phạm Văn A số tiền 290.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi triệu đồng) nhưng khi đó vợ chồng bà chưa có điều kiện trả nợ cho ông A. Sau đó ông A đã có đơn khởi kiện ra Tòa án nhưng vợ chồng bà vẫn chưa trả được nợ. Ngày 10/5/2011, Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN có Quyết định thi hành án số 12/QĐ-THA về việc kê biên, bán đấu giá diện tích đất 150m² tại thôn P, xã P, huyện LN, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện LN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/3/2001, số vào sổ 00165/QSDĐ/138QĐ-UB cho bà Nguyễn Thị H (bà nhận chuyển nhượng lại từ bà H theo Hợp đồng chuyển nhượng số

2407/09-CN ngày 11/12/2009 và được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện LN ngày 30/12/2009).

Sau khi có Quyết định thi hành án số 02/QĐ-THA ngày 10/5/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN thì bà M tự nguyện đứng ra trả nợ số tiền 290.000.000 đồng cho ông A và vợ chồng bà có trách nhiệm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M đối với diện tích 150m² đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN kê biên.

Ngày 10/8/2011, các bên gồm có vợ chồng bà, ông Phạm Văn A bà Hà Thị M thống nhất lập biên bản thỏa thuận với nội dung bà M T nguyện đứng ra trả nợ số tiền 290.000.000 đồng cho ông A và vợ chồng bà có trách nhiệm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M đối với diện tích 150m² có sự chứng kiến của ông Đặng Văn G (hiện nay đang là cán bộ Ủy ban nhân dân xã P, huyện LN, tỉnh Bắc Giang). Vợ chồng bà, ông A, bà M và ông G cùng ký tên vào Biên bản thỏa thuận này.

Tuy nhiên, sau khi bà M nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà được biết là bà M cũng chưa thực hiện thủ tục sang tên đổi chủ đối với thửa đất 150m². Đến ngày 06/02/2020, vợ chồng bà và bà M mới đến UBND xã P để làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và được UBND xã P chứng thực vào Hợp đồng này.

Ngày 20/5/2020, Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN có Quyết định số 25/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể là cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất 85m² của vợ chồng bà có địa chỉ tại thôn P, xã P, huyện LN, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện LN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/3/2001, số vào sổ 00165/QSDĐ/138QĐ-UB cho bà Nguyễn Thị H bà nhận chuyển nhượng lại từ bà H theo Hợp đồng chuyển nhượng số 2407/09-CN ngày 11/12/2009 và được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện LN ngày 30/12/2009. Bà không đồng ý với Quyết định cưỡng chế kê biên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN vì bà xác định thửa đất này hiện nay là đất của bà M rồi, bà M đã trả nợ cho ông A và bà M đã nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 10/8/2011 và từ đó đến nay bà M là người quản lý sử dụng diện tích đất này bà và ông Tụ đồng ý không có ý kiến gì. Nay bà xác định vợ chồng bà không còn liên quan gì đối với thửa đất nêu trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn A trình bày:

Ông và vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Tống Thị Q có quan hệ quen biết nhau. Do cần tiền để làm ăn nên ông T bà Q có vay ông số tiền 290.000.000 đồng. Do không trả nợ cho ông đúng hạn nên ông đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện LN yêu cầu Tòa án giải quyết. Tại quyết định công nhận sự thỏa thuận số 03/2011/QĐST-HĐVTS ngày 24/02/2011 của Tòa án nhân dân huyện LN đã công nhận sự thỏa thuận giữa ông và ông T bà Q với nội dung ông T bà Q phải trả ông số tiền 290.000.000 đồng vào ngày 23/3/2011. Đến thời hạn thanh Toán thì ông T bà Q không thực hiện cam kết trả nợ, do đó ông đã làm đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN giải quyết.

Ngày 10/5/2011, Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN có Quyết định thi hành án số 12/QĐ-THA về việc kê biên, bán đấu giá diện tích đất 150m² tại thôn P, xã P, huyện LN, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện LN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/3/2001, số vào sổ 00165/QSĐĐ/138QĐ-UB cho bà Nguyễn Thị H (Bà Q nhận chuyển nhượng lại từ bà H theo Hợp đồng chuyển nhượng số 2407/09-CN ngày 11/12/2009 và được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện LN ngày 30/12/2009). Ngày 01/8/2011 Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN có Quyết định cưỡng chế kê biên số 04/QĐ-CCTHA đối với thửa đất nêu trên. Thời điểm cưỡng chế vào 7h ngày 10/8/2011.

Vào ngày 10/8/2011, thực hiện kế hoạch cưỡng chế đoàn cưỡng chế tiến hành cưỡng chế thì bà Hà Thị M T nguyện đứng ra trả nợ số tiền 290.000.000 đồng thay bà Q ông T cho ông với điều kiện là vợ ông T bà Q có trách nhiệm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M đối với diện tích 150m². Các bên có làm biên bản thỏa thuận tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã P có sự chứng kiến của đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN và các thành phần tham gia cưỡng chế cũng như Ủy ban nhân dân xã P. Sau khi lập biên bản thỏa thuận ông đã nhận đủ số tiền 290.000.000 đồng là số tiền bà M đưa cho ông T bà Q trả cho ông, ông có ký xác nhận vào biên bản thỏa thuận, cùng ký xác nhận vào biên bản thỏa thuận còn có ông T bà Q và ông Đặng Văn G là cán bộ văn phòng Ủy ban nhân dân xã P. Ông xác nhận việc trả tiền của bà M và việc thỏa thuận mua bán đất tại giấy biên bản thỏa thuận ngày 10/8/2011 giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện.

Sau khi ông nhận đủ được số tiền trên thì ông và ông T bà Quên đã lập Biên bản thỏa thuận thi hành án vào ngày 10/8/2011. Ông cũng có đơn xin từ bỏ quyền lợi theo bản án, cơ quan Thi hành án có biên bản về việc người được thi hành án T nguyện rút đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 15/8/2011 thì Chi cục Thi hành án đã ra Quyết định số 20/QĐ-CCTHA về việc đình chỉ quyết định thi hành án. Đến nay, ông đã nhận đủ số nợ ông T bà Q phải theo quyết định số 03/2011/QĐST-HĐVTS ngày 24/02/2011 của Tòa án nhân dân huyện LN , Bắc Giang. Ông cũng đã thực hiện trả hết số chi phí và án phí cho cơ quan thi hành án.

Nay, bà Hà Thị M làm đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và bà Tống Thị Q, ông Nguyễn Văn T. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi giữa các bên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi Thi hành án dân sự huyện LN do ông Trần Văn L - Người đại diện theo ủy quyền của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN , tỉnh Bắc Giang trình bày:

Tại quyết định công nhận sự thỏa thuận số 03/2011/QĐST-HĐVTS ngày 24/02/2011 của Tòa án nhân dân huyện LN đã công nhận sự thỏa thuận giữa Phạm Văn A và ông T bà Q với nội dung ông T bà Q phải trả ông A số tiền 290.000.000 đồng vào ngày 23/3/2011. Đến thời hạn thanh Toán thì ông T bà Q không thực hiện cam kết trả nợ.

Căn cứ Quyết định số 04/QĐST-KDTM ngày 21/9/2012 của Tòa án nhân dân huyện LN . Tại Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 12/QĐ-CCTHA

ngày 13/01/2014 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN buộc ông Nguyễn Văn T bà Tống Thị Q phải có nghĩa trả nợ cho Ngân hàng N chi nhánh LN, Bắc Giang số tiền 2.030.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Ông T bà Q đã thanh toán được số tiền là 469.806.600 đồng còn lại ông T bà Q còn phải thanh toán số tiền 1.560.193.400 đồng và lãi suất chậm thi hành án.

Qua điều tra xác minh ông T bà Q có tài sản chung là 150m² đất ở tại thôn P, xã P, huyện LN, Bắc Giang đã được UBND huyện LN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 376789 số vào sổ 00165 QSDĐ/138/QĐ-UB(H), cấp ngày 24/3/2001 cho bà Nguyễn Thị H, bà Tống Thị Q nhận chuyển nhượng theo hợp đồng số 2407/09-CN ngày 11/12/2001 đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký huyện Lục Ngạn ngày 30/12/2009. Sau khi xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LN và xác minh hiện trạng quyền sử dụng đất có đủ căn cứ xác định thửa đất và tài sản trên đất nêu trên là tài sản của ông T bà Q.

Căn cứ khoản 5 Điều 20, Khoản 3 Điều 71, Điều 110, Điều 111, Điều 112 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi bổ sung năm 2014. Ngày 20/5/2020 Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 23/QĐ-CCTHADS, tài sản kê biên theo hiện trạng là 85m² đất ở tại thôn P, xã P, huyện LN, Bắc Giang đã được UBND huyện LN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 376789 số vào sổ 00165 QSDĐ/138/QĐ-UB(H), cấp ngày 24/3/2001 cho bà Nguyễn Thị H, bà Tống Thị Q nhận chuyển nhượng theo hợp đồng số 2407/09-CN ngày 11/12/2001 đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký huyện LN ngày 30/12/2009.

Nay bà Hà Thị M đề nghị Tòa án công nhận giấy thỏa thuận mua bán ngày 10/8/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2020 giữa bà M và vợ chồng ông T, bà Q được lập tại UBND xã P, huyện LN, tỉnh Bắc Giang Chi cục Thi hành án dân sự có ý kiến như sau:

Giấy thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng ngày 10/8/2011 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2020 giữa M và vợ chồng ông T, bà Q được lập tại UBND xã P, huyện LN, tỉnh Bắc Giang chưa được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LN. Được thực hiện sau khi bản án và quyết định thi hành án (Chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/02/2020, Quyết định số 04/QĐST-KDTM ngày 21/9/2012 của Tòa án nhân dân huyện LN ông T bà Q phải trả nợ Ngân hàng. Quyết định thi hành án là ngày 13/01/2014). Theo quy định của khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định và hướng dẫn chi tiết một số điều của luật Thi hành án dân sự, quy định như sau “Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải Thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản nào khác hoặc tài sản khác không đủ bảo đảm nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên xử lý thi hành án”.

Để đảm bảo quyền nghĩa vụ của nhà nước và của mọi công dân, tổ chức kinh tế, căn cứ Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm

2013. Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn không công nhận giấy thỏa thuận mua bán chuyển nhượng ngày 10/8/2011 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Tổng Thị Q và bà Hà Thị M lập ngày 06/02/2020 tại Ủy ban nhân dân xã P.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã P do ông Hoàng Đức C, Chủ tịch UBND xã là người đại diện trình bày:

Trước đây vợ chồng bà Tổng Thị Q và ông Nguyễn Văn T có nợ tiền của ông Phạm Văn A, sinh năm 1971. Do vợ chồng bà Q không trả được nợ cho ông A khởi kiện ra Tòa án và được giải quyết bằng Quyết định có hiệu lực pháp luật. Vào năm 2011 khi Chi cục thi hành án dân sự huyện LN tiến hành cưỡng chế thi hành án thì bà Hà Thị M đứng ra và nhận trả tiền thay cho vợ chồng bà Q ông T đối với ông A. Đồng thời ông T bà Q có trách nhiệm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M đối với diện tích 150m² tại thôn P, xã P, huyện LN, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện LN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/3/2001, số vào sổ 00165/QSDĐ/138QĐ-UB cho bà Nguyễn Thị H (bà Tổng Thị Q nhận chuyển nhượng lại từ bà H theo Hợp đồng chuyển nhượng số 2407/09-CN ngày 11/12/2009 và được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện LN ngày 30/12/2009). Các bên có làm biên bản thỏa thuận với nhau và cùng ký tên vào biên bản ngay tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã P và có sự chứng kiến của ông Đặng Văn G là cán bộ Ủy ban nhân dân xã P. Sau khi thỏa thuận như trên thì từ năm 2011 đến nay bà M là người quản lý sử dụng thửa đất trên tại thôn P đến nay không có tranh chấp gì. Tuy nhiên, bà M và bà Q ông T lại không thực hiện thủ tục sang tên đối với thửa đất 150m². Sau đó hàng năm bà M vẫn đóng thuế đất đầy đủ đối với diện tích đất 150m².

Đến ngày 06/02/2020, bà M và vợ chồng ông T, bà Q mới đến UBND xã P để làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Sau khi xem xét kiểm tra đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định pháp luật UBND xã P đã chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà M và bà Q ông T.

Ngày 20/5/2020, Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN có Quyết định số 25/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể là cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất theo hiện trạng thửa đất là 85m² của ông T, bà Q có địa chỉ tại thôn P, xã P, huyện LN, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện LN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/3/2001, số vào sổ 00165/QSDĐ/138QĐ-UB cho bà Nguyễn Thị H (bà Tổng Thị Q nhận chuyển nhượng lại từ bà H theo Hợp đồng chuyển nhượng số 2407/09-CN ngày 11/12/2009 và được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện LN ngày 30/12/2009). Ủy ban nhân dân xã P không đồng ý với Quyết định cưỡng chế kê biên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN vì mặc dù từ khi thỏa thuận mua bán đất với ông T bà Q từ năm 2011 đến tháng 02/2020 các bên mới làm thủ tục chuyển nhượng nhưng thực tế bà M đã trả hết số tiền chuyển nhượng cho ông T bà Q, và là người quản lý, sử dụng và thực hiện các nghĩa vụ về thuế đối với thửa đất này.

Do vậy, đến nay bà M đề nghị Tòa án công nhận giấy thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2020 giữa bà M và vợ chồng ông T, bà Q được lập tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện LN, tỉnh Bắc Giang thì quan điểm của Ủy ban nhân dân xã P đề nghị Tòa án công nhận giấy thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2021 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Q và bà M ngày 6/02/2020 có hiệu lực để đảm bảo quyền lợi chính đáng của các bên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn Giang trình bày: Ông là Công chức Tư pháp - Hộ tịch xã P từ năm 2011 đến nay. Vào năm 2011 ông có ký làm chứng vào biên bản thỏa thuận giữa bà Hà Thị M, ông Phạm Văn A, bà Tống Thị Q ông Nguyễn Văn T với nội dung: Theo Quyết định số 03/QĐST ngày 24/02/2011 của Tòa án nhân dân huyện LN và Quyết định thi hành án số 12/QĐ-TA ngày 10/5/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN thì ông T và bà Q phải trả cho ông A số tiền 290.000.000 đồng nhưng vì điều kiện kinh tế khó khăn ông T bà Q không trả được nợ nên bà M T nguyện trả thay số nợ trên cho ông T bà Q. Ông T bà Q có trách nhiệm chuyển nhượng mảnh đất 150m² số sổ 00165/QSĐĐ/138QĐ-UB được UBND huyện LN cấp ngày 29/3/2001 tại thôn P, xã P. Do không trả được nợ nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên diện tích đất này. Quá trình cưỡng chế ngày 10/8/2011 tại trụ sở UBND xã P các bên cùng ký vào thỏa thuận trả tiền và chuyển nhượng đất là T nguyện, ông cũng ký vào biên bản là người làm chứng là T nguyện và đúng sự thật. Sau khi ký kết thì các bên có làm hợp đồng chuyển nhượng hay không thì ông không biết. Nay bà M làm đơn khởi kiện yêu cầu công nhận thỏa thuận mua bán và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông đề nghị giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N, chi nhánh huyện LN, Bắc Giang do ông Nguyễn Trường G, Giám đốc chi nhánh đại diện trình bày: Do bà Tống Thị Q chưa hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN đang tiến hành thủ tục kê biên các tài sản khác của bà Tống Thị Q để buộc bà Q trả nợ cho Ngân hàng. Về yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị M đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện LN do ông Mai Văn D, Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện LN là người đại diện theo ủy quyền của chủ tịch UBND huyện LN trình bày: Diện tích 150m² tại thôn P, xã P, huyện LN, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện LN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/3/2001, số vào sổ 00165/QSĐĐ/138QĐ-UB cho bà Nguyễn Thị H là đất ở nông thôn. Sơ đồ trên giấy chứng nhận thể hiện chiều rộng 5m, chiều dài 30m, không thể hiện diện tích nằm trong hành lang giao thông Quốc lộ 31. Nay theo kết quả đo đạc chính lý thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện ngày 27/7/2021 thì thửa đất có các cạnh chiều rộng phía mặt đường Quốc lộ 31 là 4,94m, chiều rộng cuối thửa đất là 4,98m, chiều dài phía giáp nhà ông Hoàn là 30,35m, chiều dài phía giáp nhà ông Thành là 30,34m. Tổng diện tích 150m² trong đó có 30m² nằm trong chỉ giới hành lang giao thông. Như

vậy, các cạnh hiện tại có sai khác với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp nguyên nhân là do trước đây đo vẽ bằng phương pháp thủ công nên độ chính xác không cao, nay đo vẽ lại bằng máy điện tử nên độ chính xác cao hơn. Sơ đồ trên giấy được cấp năm 2001 không thể hiện hành lang giao thông, nguyên nhân là do sơ suất của người in, vẽ giấy chứng nhận. Theo quy định về hành lang giao thông tại vị trí thửa đất hiện tại là 15m tính từ tim đường. Như vậy thửa đất sẽ có 30m² nằm trong hành lang giao thông nhưng diện tích vẫn đủ 150m². Quan điểm của người được ủy quyền đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Tại biên bản xác minh ngày 07/12/2020 đối với bà Nguyễn Thị Công M nguyên là chấp hành viên phụ trách giải quyết đối với đơn yêu cầu thi hành án của ông Phạm Văn A với bà tổng Thị Q, ông Nguyễn Văn T xác định: Vào ngày 10/8/2011 khi thi hành cưỡng chế thì ông A bà Q ông T T thoả thuận được với nhau và ông A làm đơn T nguyện từ bỏ quyền lợi theo bản án. Chấp hành viên đã ra quyết định giải toả kê biên tài sản và Quyết định đình chỉ thi hành án số tiền 290.000.000 đồng. Đến nay các bên không còn liên quan đến nhau. Bà M là người trả tiền cho bà Q ông T để thi hành án cho ông A.

- Tại biên bản xác minh ngày 03/12/2020 đối với ông Thân Văn H, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P xác định: Khi Chi cục Thi hành án tiến hành cưỡng chế tài sản của bà Q, ông T thì bà M đứng ra nhận và trả tiền thay cho vợ chồng ông T bà Q cho ông A. Vợ chồng bà Q thoả thuận chuyển nhượng diện tích 150m² đang bị kê biên cho bà M. Sau năm 2011 thì bà M là người sử dụng diện tích đất này cho đến nay.

Ngày 7/4/2021, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tài sản theo yêu cầu phân chia của bà Hà Thị M:

Hiện trạng thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00165/QSDĐ/138QĐ-UB ngày 29/3/2001 cho bà Nguyễn Thị H (bà Tổng Thị Q nhận chuyển nhượng lại từ bà H theo Hợp đồng chuyển nhượng số 2407/09-CN ngày 11/12/2009 và được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện LN ngày 30/12/2009).

Phía Đông bắc có chiều dài là: 24, 23m giáp đất ông T.

Phía Nam có chiều dài là 4,44m. Giáp Quốc lộ 31.

Phía Tây Nam có chiều dài là 24,26m giáp đất ông H.

Phía Tây bắc rộng 4,98m giáp đất bà H.

Diện tích hiện trạng thửa đất là: 150m² trong đó hành lang giao thông là 30m².

Tài sản trên đất gồm có: Trên đất có 01 nhà cấp 4 loại 2 có diện tích 94,8m², 01 bồn mái loại 2 có diện tích 4,97m², 01 nhà bên loại B có diện tích 15,67m², 01 nhà vệ sinh loại A có diện tích 5,4m².

Tại phiên tòa bà Hà Thị M vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn công nhận Giấy thoả thuận mua bán đất giữa bà và vợ chồng ông T bà Q vào ngày 10/8/2011 lập tại Ủy ban nhân dân xã P

và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2020 giữa bà và vợ chồng ông T, bà Q được lập tại UBND xã P, huyện LN, tỉnh Bắc Giang. Bà xin nhận chịu toàn bộ chi phí cho việc thẩm định giá tài sản và lấy kết quả trích đo.

Hội đồng xét xử công bố toàn bộ lời khai của bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của các đương sự. Thẩm phán đã thực hiện đúng trình T thủ tục tố tụng, xác định đúng thẩm quyền, quan hệ pháp luật, thu thập chứng cứ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nguyên tắc, trình T tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định về quyền nghĩa vụ của mình quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng các quy định về quyền nghĩa vụ của mình quy định tại Điều 70, Điều 72, Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003; Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015. Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016. Tuyên xử:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2011 và ngày 06/02/2020 giữa vợ chồng chị Tổng Thị Q, ông Nguyễn Văn T và bà Hà Thị M về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích 150m² tại thôn P, xã P, huyện LN, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện LN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/3/2001, số vào sổ 00165/QSĐĐ/138QĐ-UB cho bà Nguyễn Thị H, bà Tổng Thị Q nhận chuyển nhượng lại từ bà H theo Hợp đồng chuyển nhượng số 2407/09-CN ngày 11/12/2009 và được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện Lục Ngạn ngày 30/12/2009, có tứ cận như sau: Phía Đông bắc có chiều dài là: 24, 23m giáp đất ông T; Phía Nam có chiều dài là 4,44m. Giáp Quốc lộ 31; Phía Tây Nam có chiều dài là 24,26m giáp đất ông H; Phía Tây bắc rộng 4,98m giáp đất bà H.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Hà Thị M nhận chịu toàn bộ chi phí cho việc thẩm định giá là 3.640.000 đồng. Xác nhận bà nhận đã nộp đủ số tiền 3.640.000 đồng

3. Về án phí: Bà Tổng Thị Q và ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Hà Thị M số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số: AA/2019/0001660 ngày 30/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện LN, tỉnh Bắc Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và pháp luật tranh chấp:

Bà Hà Thị M khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Tống Thị Q và ông Nguyễn Văn T, diện tích đất các bên chuyển nhượng cho nhau đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN kê biên để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho Ngân hàng . Do vậy đây là quan hệ tranh chấp dân sự tranh chấp liên quan tài sản bị cưỡng chế thi hành án, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn vắng mặt được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt không có lý do, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

Nguồn gốc diện tích 150m² tại thôn P, xã P, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện Lục Ngạn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/3/2001, số vào sổ 00165/QSĐĐ/138QĐ-UB cho bà Nguyễn Thị H, bà Tống Thị Q nhận chuyển nhượng lại từ bà H theo Hợp đồng chuyển nhượng số 2407/09-CN ngày 11/12/2009 và được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện LN ngày 30/12/2009.

Bà Tống Thị Q và ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả nợ cho ông Phạm Văn A số tiền 290.000.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 03/2011/QĐST-HĐVTS ngày 24/02/2011 của Tòa án nhân dân huyện LN và Quyết định thi hành án số 12/QĐ-THA ngày 10/5/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN về việc kê biên, bán đấu giá diện tích đất 150m² tại thôn P,, xã P, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang. Do không trả được nợ nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên diện tích đất này. Ngày 10/8/2011 tại trụ sở UBND xã P các bên cùng ký vào thỏa thuận với nội dung bà M trả tiền ông A thay cho ông T bà Q còn ông T bà Q có trách nhiệm chuyển nhượng diện tích đất 150m² cho bà M.

Xét biên bản thỏa thuận ngày 10/8/2011 và Hợp đồng chuyển nhượng ngày 6/02/2020 thì thấy:

Việc ký biên bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2011 giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không ai bị ép buộc, có người chứng kiến. Ông Phạm Văn A là người được thi hành án xác nhận đã nhận đủ số tiền 290.000.000 đồng do bà M trả cho bà Q ông T, bà Nguyễn Thị Công Mừng chấp hành viên thực hiện việc kê biên cưỡng chế xác nhận có việc ông A được trả tiền và làm đơn đến Chi cục Thi hành án nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN đã ra Quyết định đình chỉ việc thi hành án, chấm dứt phong tỏa tài sản. Sau

khi ký thỏa thuận các bên đều thừa nhận bà M là người quản lý sử dụng diện tích đất trên từ đó đến nay, đã xây nhà và ra ở trên đất không có tranh chấp với ai. Tuy nhiên, đến ngày 6/02/2020 các bên mới đến UBND xã P để hoàn thiện thiện hợp đồng. Nhưng diện tích đất này ngày 20/5/2020 Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên do ông Nguyễn Văn T bà Tống Thị Q phải có nghĩa trả nợ cho Ngân hàng N chi nhánh LN, Bắc Giang số tiền 2.030.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Ông T bà Q đã thanh toán được số tiền là 469.806.600 đồng còn lại ông T bà Q còn phải thanh toán số tiền 1.560.193.400 đồng và lãi suất chậm thi hành án theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 03/2011/QĐST-HĐVTS ngày 24/02/2011 của Tòa án nhân dân huyện LN do vậy hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 150m² giữa bà Q ông T và bà M ngày 6/02/2020 chưa thực hiện được.

Biên bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2011 các bên chưa thực hiện xong, xác định đây là giao dịch dân sự đang thực hiện, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Điều 117, Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 nên 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 quyền sử dụng đất trên.

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*”. Căn cứ quy định này thì ông T, bà Q đã sử dụng số tiền 290.000.000 đồng để thi hành án trả cho ông A, ông A đã được thi hành án và Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN đã đình chỉ thi hành án và chấm dứt phong tỏa tài sản diện tích 150m² đối với ông T bà Q do vậy ông T bà Q có quyền chuyển nhượng diện tích đất 150m² cho bà M.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 150m² nêu trên xác lập vào ngày 10/8/2011. Các bên đã và bàn giao đất cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thanh toán xong từ ngày 10/8/2011 là trước thời điểm Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 04/2012/QĐST-KDTM ngày 21/09/2012 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang. Diện tích 150m² trên được UBND huyện LN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/3/2001, số vào sổ 00165/QSĐĐ/138QĐ-UB cho bà Nguyễn Thị H bà H chuyển nhượng cho bà Tống Thị Q Hợp đồng chuyển nhượng số 2407/09-CN ngày 11/12/2009 và được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện LN ngày 30/12/2009 Vì vậy xác định diện tích 150m² trên thuộc quyền sử dụng của bà Q nên bà Q ông T đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003. Xác định việc chuyển nhượng đất trên giữa vợ chồng bà Q ông T và bà M là có thật, không nhằm trốn tránh nghĩa vụ hay vì mục đích trái pháp luật khác.

Ngày 10/8/2011 giữa hai 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 và bàn giao đất cho nhau từ năm 2011. Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có vi phạm về mặt hình thức nhưng đảm bảo về mặt nội dung. Đến ngày 6/02/2020 các bên mới hoàn thiện hợp đồng và ra chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P nhưng do Chi cục Thi hành án ra Quyết định kê biên diện tích đất này vào tháng 5/2020 nên Hợp đồng ngày 6/02/2020 chưa thực hiện được. Nay hai bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vậy căn cứ vào quy định tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng không đúng quy định của luật 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”*. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2011 và ngày 6/02/2020 về việc chuyển nhượng diện tích đất 150m² trên, với giá chuyển nhượng 290.000.000đồng.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà Hà Thị M nhận chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tài sản là 3.640.000 đồng. Xác nhận bà M đã nộp đủ số tiền 3.640.000 đồng

[4] Về án phí: Bị đơn bà Tống Thị Q, ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016.

[5] Đối với ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang phát biểu tại phiên tòa xét thấy phù hợp với các chứng cứ trong hồ sơ vụ án nên cần được chấp nhận.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003. Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015. Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271; Điều 273, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2011 và ngày 06/02/2020 giữa bà Tống Thị Q, ông Nguyễn Văn T và bà Hà Thị M về việc

chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích 150m² tại thôn P, xã P, huyện LN, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện LN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/3/2001, số vào sổ 00165/QSDD/138QĐ-UB cho bà Nguyễn Thị H, bà Tống Thị Q nhận chuyển nhượng lại từ bà H theo Hợp đồng chuyển nhượng số 2407/09-CN ngày 11/12/2009 và được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện LN ngày 30/12/2009, có tứ cận như sau: Phía Đông bắc có chiều dài là: 24, 23m giáp đất ông T; Phía Nam có chiều dài là 4,44m. Giáp Quốc lộ 31; Phía Tây Nam có chiều dài là 24,26m giáp đất ông H; Phía Tây bắc rộng 4,98m giáp đất bà H (có sơ đồ kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng: Bà Hà Thị M phải chịu 3.460.000 đồng chi phí cho việc thẩm định giá tài sản và lấy kết quả trích đo. Xác nhận bà Hà M đã nộp đủ số tiền 3.460.000 đồng.

3. Về án phí: Bà Tống Thị Q, ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại bà Hà Thị M số tiền 300.000 đồng. Xác nhận bà Hà Thị M đã nộp số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số: AA/2019/0001660 ngày 30/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Nam, tỉnh Bắc G.

Trường hợp bản án, quyết định 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 dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, T nguyện thi hành án 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 thi hành án được thực theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Về quyền kháng cáo: 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 tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Lục Ngạn;
- Đương sự;
- Chi cục THADS huyện Lục Ngạn;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đã ký

Nguyễn Đức Nhường