

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẮC GIANG
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 34/2022/DS-ST
Ngày 27 tháng 7 năm 2022
V/v “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trường.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Môn,
2. Bà Hoàng Thị Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Giang tham gia phiên Tòa: Ông Phạm Công Thắng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27/7/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 43/2022/TLST-DS ngày 06/4/2022 về việc “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án*”; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2022/QĐXX-ST ngày 20/6/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 47A/2022/QĐST-DS ngày 11/7/2022 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị Việt Hà- Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang.

Địa chỉ: Thôn An Phong, xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

(có mặt).

* *Bị đơn:* Bà Hoàng Thị Q, sinh năm 1991.

HKTT: Xã Hợp Đức, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

Chỗ ở: Số nhà 321, tổ dân phố Mỹ Độ, phường Mỹ Độ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. (có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1976. (vắng mặt)

2. Bà Dương Thị N, sinh năm 1980. (vắng mặt)

3. Bà Ngô Thị C, sinh năm 1955. (vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt)

Đều địa chỉ: Tổ dân phố Giáp Hải, phường Đinh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

4. Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Giang

Địa chỉ: Số 02, đường Nguyễn Gia Thiều, phường Trần Phú, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Do ông Nguyễn Trung Kiên là đại diện theo ủy quyền.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lâm Duy Khánh. Chức vụ: Giám đốc phòng giao dịch Lê Lợi- Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- Chi nhánh Bắc Giang. (vắng mặt)

5. Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam – Chi nhánh Bắc Giang.

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà trụ sở Viettel Bắc Giang lô A4, làn 2, đường Nguyễn Thị Minh Khai, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Do ông Nguyễn Anh Dương- Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Bắc Giang là đại diện. (vắng mặt)

6. Văn phòng công chứng Xương Giang.

Địa chỉ: Số 396 đường Lê Lợi, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Do ông Trần Văn Duyên- Trưởng văn phòng làm đại diện. (vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt)

7. Ông Nguyễn T V, sinh năm 1986.

HKTT: Xã Hợp Đức, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

Chỗ ở: Số nhà 321, tổ dân phố Mỹ Độ, phường Mỹ Độ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. (có mặt).

8. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc Giang.

Do ông Trần Quang Bảo- Giám đốc Chi nhánh làm đại diện. (vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 31/3/2022, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Phan Thị Việt Hà- Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang có mặt tại phiên Tòa trình bày:

Căn cứ Bản án số 10/2020/KDTM-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang. Căn cứ đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam Chi nhánh Bắc Giang. Ngày 19/11/2020, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang đã ban hành Quyết định thi hành án chủ động số 19/QĐ-CCTHADS; Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 21/QĐ-CCTHADS cho thi hành tiền án phí là 87.841.489đ (*Tám bảy triệu tám trăm bốn một nghìn bốn trăm tám chín đồng*); trả nợ ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- Chi nhánh Bắc Giang là 2.792.092.466đ (*Hai tỷ bảy trăm chín hai triệu không trăm chín hai nghìn bốn trăm sáu sáu đồng*); đối với: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1976; bà Dương Thị N, sinh năm 1980; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị C, sinh năm 1955; cùng địa chỉ: Tổ dân phố Giáp Hải, phường Đình Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Quá trình giải quyết việc thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang đã xác minh điều kiện thi hành án của ông H, bà N thì xác định được ông H, bà N đã bỏ trốn nợ đi khỏi địa phương từ nhiều năm nay. Bà Ngô Thị C là người có tài sản đảm bảo cho khoản vay của ông H, bà N tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- Chi nhánh Bắc Giang là quyền sử dụng 146,0m² đất ở, tại thửa đất số 275, tờ bản đồ số 35; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố Giáp Hải, phường Đình Kế, thành phố Bắc Giang. Quyền sử dụng đất đã được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bắc Giang cấp GCN số CP 485949 ngày 03/12/2018 mang tên bà Ngô Thị C.

Ngày 24/12/2020, Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam Chi nhánh Bắc Giang có Công văn đề nghị không xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng 146,0m² đất và tài sản gắn liền với đất theo GCN số CP 485949 ngày 03/12/2018 mang tên bà Ngô Thị C vì bà C đã có đơn đề nghị Ngân hàng cho tự bán tài sản để trả nợ Ngân hàng số tiền 2.500.000.000đ; số tiền còn lại 382.863.013đ đề nghị cơ quan thi hành án tiếp tục xác minh điều kiện thi hành án của bà N, ông H để trả nợ Ngân hàng.

Ngày 13/01/2021, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố thì xác định được ông H, bà N còn có 02 tài sản là:

1. Quyền sử dụng 87,7m² đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 04; địa chỉ: Tổ dân phố Giáp Hải, phường Đình Kế, thành phố Bắc Giang. Quyền sử dụng đất đã được UBND thành phố Bắc Giang cấp giấy chứng nhận số BU 308933 ngày 15/8/2014 mang tên bà Dương Thị N và ông Nguyễn Văn H.

2. Quyền sử dụng 93,4m² đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 313, tờ bản đồ số 04; địa chỉ: Tổ dân phố Giáp Hải, phường Đình Kế, thành phố Bắc Giang.

Quyền sử dụng đất đã được UBND thành phố Bắc Giang cấp giấy chứng nhận số BU 308756 ngày 15/8/2014 mang tên bà Dương Thị N và ông Nguyễn Văn H.

Cả 02 tài sản trên đều đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam Chi nhánh Bắc Giang với số tiền dư nợ đến ngày 27/01/2021 cần phải thanh toán là 4.640.771.910đ (*Bốn tỷ sáu trăm bốn mươi triệu bảy trăm bảy mươi nghìn chín trăm mười đồng*). Trong khi đó xác minh giá trị thực tế tại địa phương giá trị 02 tài sản có giá khoảng 2,8 tỷ đồng. Do tài sản của ông H, bà N có giá trị thấp hơn số tiền nợ Ngân hàng TMCP Quân đội- Chi nhánh Bắc Giang nên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang đã có văn bản gửi Ngân hàng khi nào ông H, bà N nộp tiền và xin xóa thế chấp thì phải thông báo ngay cho Cơ quan thi hành án biết.

Ngày 28/12/2021, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang nhận được thông tin bà Ngô Thị C là mẹ đẻ của bà N đã được ủy quyền để nộp tiền trả nợ Ngân hàng và xóa thế chấp tài sản nên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang đã ban hành ngay Quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 10/QĐ-CCTHADS ngày 28/12/2021. Ngày 30/12/2021, bà Ngô Thị C được nhận ủy quyền của ông H, bà N đã bán chuyển nhượng 02 tài sản xóa thế chấp từ Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam- Chi nhánh Bắc Giang cho bà Hoàng Thị Q theo 2 Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Xương Giang. Ngày 15/02/2022 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc Giang chỉnh lý trang 4.

Căn cứ khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/12/2021, tại Văn phòng công chứng Xương Giang giữa bà Ngô Thị C được nhận ủy quyền của ông H, bà N và bà Hoàng Thị Q là vô hiệu và hủy bỏ việc chỉnh lý trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Hoàng Thị Q.

Tại phiên tòa hôm nay Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy bỏ việc chỉnh lý trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Hoàng Thị Q. Còn lại giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị N và người được ủy quyền bà Ngô Thị C với bên nhận chuyển nhượng bà Hoàng Thị Q quen ký ngày 30/12/2021 đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 4, diện tích 87,7m² tại địa chỉ: tổ dân phố Giáp Hải, phường Đình Kê, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận QSD đất có số phát hành BU 308933, số vào sổ cấp giấy H 02746/QĐ số 3430/QĐ-UBND, do UBND thành phố Bắc Giang cấp ngày 15/8/2014 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị N và người được ủy quyền bà Ngô Thị C với bên nhận chuyển nhượng bà Hoàng Thị Quên ký ngày 30/12/2021 đối với thửa đất số 313, tờ bản đồ số 4, diện tích 93,4m² tại địa chỉ: tổ dân phố Giáp Hải, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận QSD đất có số phát hành BU 308756, sổ vào sổ cấp giấy H 02747/QĐ số 3430/QĐ-UBND, do UBND thành phố Bắc Giang cấp ngày 15/8/2014 là vô hiệu.

Bị đơn là bà Hoàng Thị Q có mặt tại phiên tòa trình bày:

Bà Q không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang về việc yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 30/12/2021, tại Văn phòng công chứng Xương Giang giữa bà Ngô Thị C được nhận ủy quyền của ông H, bà N và bà Hoàng Thị Q là vô hiệu. Với lý do: Tài sản gồm:

1. Quyền sử dụng 87,7m² đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 04; địa chỉ: Tổ dân phố Giáp Hải, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang. Quyền sử dụng đất đã được UBND thành phố Bắc Giang cấp giấy chứng nhận số BU 308933 ngày 15/8/2014 mang tên bà Dương Thị N và ông Nguyễn Văn H.

2. Quyền sử dụng 93,4m² đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 313, tờ bản đồ số 04; địa chỉ: Tổ dân phố Giáp Hải, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang. Quyền sử dụng đất đã được UBND thành phố Bắc Giang cấp giấy chứng nhận số BU 308756 ngày 15/8/2014 mang tên bà Dương Thị N và ông Nguyễn Văn H.

Là tài sản hợp pháp của ông H và N.

Do bên vay không trả được nợ và đã quá hạn. Ngân hàng MB quân đội có thông báo cho ông H và bà N phê duyệt phương án xử lý nợ. Cho ông H và bà N nộp trả nợ tiền vay tối thiểu 1.350.000.000đ. Bà C là được ủy quyền trả nợ Ngân hàng và chuyển nhượng nhà đất.

Ngày 22/12/2021 bà Q và bà C thỏa thuận thống nhất giao tiền 1.350.000.000đ cho bà C để bà C nộp vào Ngân hàng và lấy tài sản ra và hai bên đi công chứng chuyển nhượng 2 tài sản trên cho bà Q.

Ngày 30/12/2021 tại Văn phòng công chứng Xương Giang hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản là:

1. Quyền sử dụng 87,7m² đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 04; địa chỉ: Tổ dân phố Giáp Hải, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang. Quyền sử dụng đất đã được UBND thành phố Bắc Giang cấp giấy chứng nhận số BU 308933 ngày 15/8/2014 mang tên bà Dương Thị N và ông Nguyễn Văn H.

2. Quyền sử dụng 93,4m² đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 313, tờ bản đồ số 04; địa chỉ: Tổ dân phố Giáp Hải, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang. Quyền sử dụng đất đã được UBND thành phố Bắc Giang cấp giấy chứng nhận số BU 308756 ngày 15/8/2014 mang tên bà Dương Thị N và ông Nguyễn Văn H.

Việc bà Q nhận chuyển nhượng là hoàn toàn hợp pháp.

Đề nghị tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc Giang do ông Trần Quang Bảo là đại diện vắng mặt tại phiên tòa NH có lời khai trình bày:

1. Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Hồ sơ cấp giấy đăng ký biến động GCNQSD đất của bà Nguyễn Thị Q

Ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị N đã được UBND thành phố Bắc Giang cấp ngày 15/8/2014, số vào sổ H 02747/QĐ số 3430/QĐ-UBND, cấp tại TDP Giáp Hải, phường Dĩnh Kế, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị N đã được UBND thành phố Bắc Giang cấp ngày 15/8/2014, số vào sổ H 02746/QĐ số 3430/QĐ-UBND, cấp tại TDP Giáp Hải, phường Dĩnh Kế, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Ngày 03/12/2021, ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị N làm hợp đồng ủy quyền cho bà Ngô Thị C tại thửa đất số 313, tờ bản đồ số 04, diện tích 93.4m² theo hợp đồng số 4548, quyền số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD được văn phòng công chứng Đào Huy Quỳnh thuộc phường 3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu công chứng.

Ngày 13/12/2021, ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị N làm hợp đồng ủy quyền cho bà Ngô Thị C tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 04, diện tích 87.8m² theo hợp đồng số 4723, quyền số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD được văn phòng công chứng Đào Huy Quỳnh thuộc phường 3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu công chứng.

Ngày 30/12/2021, ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị N làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất (người được ủy quyền là bà Ngô Thị C căn cứ vào hợp đồng ủy quyền số 4548, quyền số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD được văn phòng công chứng Đào Huy Quỳnh thuộc phường 3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu công chứng) tại thửa 313, tờ bản đồ số 04, diện tích 93.4m² cho bà Hoàng Thị Q được văn phòng công chứng Xương Giang công chứng chứng thực số 6848, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2021.

Ngày 15/02/2022, Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố xác nhận chỉnh lý trên trang 4 giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Hoàng Thị Q.

2. Quan điểm vụ việc: Căn cứ hồ sơ chính lý biến động giấy chứng nhận QSD đất cho thấy việc Chi nhánh văn phòng ĐKĐĐ thành phố cấp Giấy CNQSD đất ở cho bà Hoàng Thị Q là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam do ông Lâm Duy Khánh là đại diện theo ủy quyền vắng mặt tại phiên tòa nH có lời khai trình bày:

Căn cứ Bản án số 10/2020/KDTM- ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang. Căn cứ đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam Chi nhánh Bắc Giang – Phòng Giao Dịch Lê Lợi. Ngày 19/11/2020, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang đã ban hành Quyết định thi hành án chủ động số 19/QĐ- CCTHADS; Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 21/QĐ- CCTHADS cho thi hành tiền án phí KDTM- ST 87.841.489đ (*Tám bảy triệu tám trăm bốn một nghìn bốn trăm tám chín đồng*); trả nợ ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam Chi nhánh Bắc Giang – Phòng Giao Dịch Lê Lợi là 2.792.092.466đ (*Hai tỷ bảy trăm chín hai triệu không trăm chín hai nghìn bốn trăm sáu sáu đồng*); đối với: Ông Nguyễn Văn H, SN 1976, bà Dương Thị N, sinh năm 1980; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị C, sinh năm 1955; cùng địa chỉ: Tổ dân phố Giáp Hải, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Quá trình giải quyết việc thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang đã xác minh điều kiện thi hành án của ông H, bà N thì xác định được ông H, bà N đã bỏ trốn nợ đi khỏi địa phương từ nhiều năm nay. Bà Ngô Thị C là người có tài sản đảm bảo cho khoản vay của ông H, bà N tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam Chi nhánh Bắc Giang– Phòng Giao Dịch Lê Lợi là Quyền sử dụng 146,0m² đất, tại thửa đất số 275, tờ bản đồ số 35; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố Giáp Hải, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang. Quyền sử dụng đất đã được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bắc Giang cấp GCN số CP 485949 ngày 03/12/2018 mang tên bà Ngô Thị C.

Ngày 24/12/2020, Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam Chi nhánh Bắc Giang– Phòng Giao Dịch Lê Lợi có Công văn đề nghị không xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng 146,0m² đất và tài sản gắn liền với đất theo GCN số CP 485949 ngày 03/12/2018 mang tên bà Ngô Thị C vì bà C đã có đơn đề nghị Ngân hàng cho tự bán tài sản để trả nợ Ngân hàng số tiền 2.500.000.000đ. Đến nay Ngân hàng đã xử lý xong tài sản thế chấp của người thứ ba là bà Ngô Thị C và đã trả lại bà C tài sản. Do bà N, ông H không có mặt ở địa phương, không làm đơn xin miễn giảm tiền lãi. Do vậy số tiền lãi còn lại bà N, ông H vẫn phải thi hành án.

Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam Chi nhánh Bắc Giang - Phòng Giao Dịch Lê Lợi được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang thông báo kết quả xác minh cho biết ông H, bà N còn có 02 tài sản là nhà đất tại địa phương, nH cũng đang thế chấp vay Ngân hàng TMCP Quân đội, Chi nhánh Bắc

Giang với số tiền dư nợ đến ngày 27/01/2021 là 4.640.771.910đ không có khả năng thanh toán trong khi đó tài sản thế chấp có giá trị thấp hơn nhiều so với dư nợ. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang đã ban hành Quyết định chưa có điều kiện thi hành án số tiền còn nợ ngân hàng đối với bà N, ông H

Đối với đơn khởi kiện của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang về việc “*Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” đối với tài sản của ông H, bà N thế chấp cho Ngân hàng TMCP Quân đội thì đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Xương Giang vắng mặt tại phiên Tòa nh có lời khai trình bày:

Ngày 30/12/2021, Văn phòng công chứng Xương Giang tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên chuyển nhượng là bà Ngô Thị C được ông H và bà N ủy quyền. Bên nhận chuyển nhượng là bà Hoàng Thị Q.

Qua kiểm tra giấy tờ liên quan đến Hợp đồng ủy quyền đầy đủ, hợp pháp nên Văn phòng công chứng Xương Giang đã tiếp tục thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6848 ngày 30/12/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6849 ngày 30/12/2021. Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên được thực hiện đúng trình tự, thủ tục và đúng quy định của pháp luật.

Trước khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 6848 và số 6849 ngày 30/12/2021 Văn phòng công chứng Xương Giang không nhận được bất kỳ kênh thông tin của cá nhân, tổ chức xã hội hay cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào về việc tạm dừng thực hiện các giao dịch dân sự như: Chuyển nhượng,...hay đăng ký chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 308756 và thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 308933 nên Văn phòng công chứng Xương Giang vẫn tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật.

Gửi kèm theo văn bản ghi ý kiến này, Văn phòng công chứng Xương Giang gửi toàn bộ hồ sơ pháp lý photo gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6848, số 6849 được văn phòng công chứng Xương Giang chứng nhận ngày 30/12/2021 và các giấy tờ tài liệu kèm theo để Tòa án xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn T V có mặt tại phiên Tòa trình bày:

Ông Việt đồng ý với ý kiến của bà Q về việc không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang về việc yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang tuyên bố 2 Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 30/12/2021, tại Văn phòng công chứng Xương Giang giữa bà Ngô Thị C được nhận ủy quyền của ông H, bà N và bà Hoàng Thị Q là vô hiệu. Với lý do: Việc chuyển nhượng là hoàn toàn hợp pháp. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Xương Giang. Tài sản đã được sang tên bà Hoàng Thị Q.

Đề nghị tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam – Chi nhánh Bắc Giang vắng mặt tại phiên Tòa. Đây là lần thứ 2 không có mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt Ngân hàng theo thủ tục chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị N vắng mặt tại phiên Tòa. Đây là lần thứ 2 không có mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo thủ tục chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông bà Ngô Thị C vắng mặt tại phiên Tòa nH có lời khai trình bày như sau:

Do anh H và chị N nợ Ngân hàng TMCP quân đội Việt Nam- Chi nhánh Bắc Giang không trả được nợ đến hạn chị N và anh H đã ủy quyền cho tôi đứng ra bán toàn bộ tài sản đảm bảo đảm để trả nợ cho Ngân hàng. Bà C đã chuyển nhượng tài sản là:

1. Quyền sử dụng 87,7m² đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 04; địa chỉ: Tổ dân phố Giáp Hải, phường Đình Kế, thành phố Bắc Giang. Quyền sử dụng đất đã được UBND thành phố Bắc Giang cấp giấy chứng nhận số BU 308933 ngày 15/8/2014 mang tên bà Dương Thị N và ông Nguyễn Văn H.

2. Quyền sử dụng 93,4m² đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 313, tờ bản đồ số 04; địa chỉ: Tổ dân phố Giáp Hải, phường Đình Kế, thành phố Bắc Giang. Quyền sử dụng đất đã được UBND thành phố Bắc Giang cấp giấy chứng nhận số BU 308756 ngày 15/8/2014 mang tên bà Dương Thị N và ông Nguyễn Văn H.

Giá chuyển nhượng là 1.350.000đ. Người nhận chuyển nhượng là bà Hoàng Thị Q. Số tiền bán được, bà C đã dùng để trả nợ Ngân hàng cho khoản vay của anh H và chị N. Việc chuyển nhượng là đúng quy định của pháp luật. Bà C không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và trình bày quan điểm giải quyết đối với vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và thực

hiện đúng các quy định của bộ luật tố tụng dân sự về phiên toà sơ thẩm. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện chưa đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72 và Điều 78 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vắng mặt khi Tòa án hòa giải và xét xử. Thời hạn giải quyết vụ án đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Việt Hà – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang đối với bị đơn bà Hoàng Thị Q về việc yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị N và người được ủy quyền bà Ngô Thị C với bên nhận chuyển nhượng bà Hoàng Thị Quên ký ngày 30/12/2021 đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 4, diện tích 87,7m² tại địa chỉ: tổ dân phố Giáp Hải, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận QSD đất có số phát hành BU 308933, số vào sổ cấp giấy H 02746/QĐ số 3430/QĐ-UBND, do UBND thành phố Bắc Giang cấp ngày 15/8/2014 là có hiệu lực pháp luật.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị N và người được ủy quyền bà Ngô Thị C với bên nhận chuyển nhượng bà Hoàng Thị Quên ký ngày 30/12/2021 đối với thửa đất số 313, tờ bản đồ số 4, diện tích 93,4m² tại địa chỉ: tổ dân phố Giáp Hải, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận QSD đất có số phát hành BU 308756, số vào sổ cấp giấy H 02747/QĐ số 3430/QĐ-UBND, do UBND thành phố Bắc Giang cấp ngày 15/8/2014 là có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang đối với yêu cầu hủy bỏ việc chỉnh lý trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Hoàng Thị Q.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí hết 1.000.000đ. Yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang không được Tòa án chấp nhận nên Chấp hành viên phải chịu toàn bộ số tiền này.

4. Về án phí:

Chấp hành viên Chi cục thi hành án thuộc trường hợp không phải chịu án phí theo quy định tại khoản 4 Điều 11 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai, Văn phòng công chứng Xương Giang và bà C vắng mặt tại phiên tòa nH có đơn xin xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Giang, Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam – Chi nhánh Bắc Giang, ông H và bà N vắng mặt tại phiên tòa nên Tòa án xét xử vắng mặt đương sự theo như quy định tại **Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự**.

[1.2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang với bị đơn bà Hoàng Thị Q là tranh chấp “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án*”. Bị đơn có địa chỉ tại: phường Mỹ Độ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Do vậy, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang theo quy định tại khoản 12 Điều 26; Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về Thời hiệu khởi kiện về hợp đồng: Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Do vậy, tranh chấp này vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

[2]. Về nội dung:

Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị N và người được ủy quyền bà Ngô Thị C với bên nhận chuyển nhượng bà Hoàng Thị Quên ký ngày 30/12/2021 đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 4, diện tích 87,7m² tại địa chỉ: tổ dân phố Giáp Hải, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận QSD đất có số phát hành BU 308933, số vào sổ cấp giấy H 02746/QĐ số 3430/QĐ-UBND, do UBND thành phố Bắc Giang cấp ngày 15/8/2014 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị N và người được ủy quyền bà Ngô Thị C với bên nhận chuyển nhượng bà Hoàng Thị Quên ký ngày 30/12/2021 đối với thửa đất số 313, tờ bản đồ số 4, diện tích 93,4m² tại địa chỉ: tổ dân phố Giáp Hải, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận QSD đất có số phát hành BU 308756, số

vào sổ cấp giấy H 02747/QĐ số 3430/QĐ-UBND, do UBND thành phố Bắc Giang cấp ngày 15/8/2014 là vô hiệu.

Với lý do:

Căn cứ Bản án số 10/2020/KDTM- ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang thì ông Nguyễn Văn H và bà Dương Thị N phải có nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam Chi nhánh Bắc Giang 2.792.092.466đ và tiền án phí KDTM- ST 87.841.489đ. Sau khi xử lý tài sản đảm bảo để trả nợ thì ông H và bà N đã trả được ngân hàng 2.500.000.000đ; số tiền còn lại chưa trả 382.863.013đ.

Qua xác minh, ông H, bà N còn có 02 tài sản đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam Chi nhánh Bắc Giang với số tiền dư nợ đến ngày 27/01/2021 là 4.640.771.910đ. Chi tiết tài sản:

1. Quyền sử dụng 87,7m² đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 04; địa chỉ: Tổ dân phố Giáp Hải, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang. Quyền sử dụng đất đã được UBND thành phố Bắc Giang cấp giấy chứng nhận số BU 308933 ngày 15/8/2014 mang tên bà Dương Thị N và ông Nguyễn Văn H.

2. Quyền sử dụng 93,4m² đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 313, tờ bản đồ số 04; địa chỉ: Tổ dân phố Giáp Hải, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang. Quyền sử dụng đất đã được UBND thành phố Bắc Giang cấp giấy chứng nhận số BU 308756 ngày 15/8/2014 mang tên bà Dương Thị N và ông Nguyễn Văn H.

Ngày 28/12/2021, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang nhận được thông tin bà Ngô Thị C là mẹ đẻ của chị N đã được ủy quyền để nộp tiền trả nợ Ngân hàng và xóa thế chấp tài sản nên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang đã ban hành ngay Quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 10/QĐ- CCTHADS ngày 28/12/2021. Ngày 30/12/2021, bà Ngô Thị C được nhận ủy quyền của ông H, bà N đã bán chuyển nhượng 02 tài sản xóa thế chấp từ Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam Chi nhánh Bắc Giang cho bà Hoàng Thị Q theo hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Xương Giang. Ngày 15/02/2022 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc Giang chỉnh lý trang 4.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị N và người được ủy quyền bà Ngô Thị C với bên nhận chuyển nhượng bà Hoàng Thị Q ký ngày 30/12/2021 đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 4, diện tích 87,7m² và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị N và người được ủy quyền bà Ngô Thị C với bên nhận chuyển nhượng bà Hoàng Thị Q ký ngày 30/12/2021 đối với thửa đất số 313, tờ bản đồ số 4, diện tích 93,4m² đều địa chỉ: tổ dân phố Giáp

Hải, phường Đình Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang là giao dịch được lập thành văn bản có chữ ký của các bên và được công chứng tại Văn phòng công chứng Xương Giang. Hai bên ký kết với nhau là hoàn toàn tự nguyện và có năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai:

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

Vào thời điểm chuyển nhượng thì quyền sử dụng đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Văn phòng Công chứng Xương Giang cũng không nhận được bất kỳ thông tin nào về việc đề nghị tạm dừng việc chuyển nhượng.

Mặc dù Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang có văn bản đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tạm dừng việc chuyển nhượng. Tuy nhiên, do yếu tố khách quan, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc Giang vẫn tiến hành việc chứng nhận việc chuyển nhượng và chỉnh lý trang 4 sang tên cho bà Hoàng Thị Q.

Việc ông H và bà N vay Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam Chi nhánh Bắc Giang NH không trả được nợ đúng hạn nên khoản nợ của ông H và bà N đã chuyển sang nợ xấu. Căn cứ việc ngân hàng đồng ý cho ông H, bà N và bà C được giải chấp/ xuất bán đối với tài sản thế chấp theo Thông báo số 716/TB ngày 26/11/2021 của Ngân hàng TMCP quân đội về việc phê duyệt phương án xử lý tài sản. Ngày 30/12/2021 bà C là người được ủy quyền đã bán tài sản thế chấp là đúng với quy định tại 321 Bộ luật dân sự.

Toàn bộ số tiền bán được 1.350.000.000đ bà C, ông H và bà N đều sử dụng vào việc trả nợ Ngân hàng và số tiền này trả nợ Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam còn thiếu. Như vậy, ông H và bà N không có hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Do vậy, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang về việc yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị N và

người được ủy quyền bà Ngô Thị C với bên nhận chuyển nhượng bà Hoàng Thị Quên ký ngày 30/12/2021 đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 4, diện tích 87,7m² tại địa chỉ: tổ dân phố Giáp Hải, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận QSD đất có số phát hành BU 308933, số vào sổ cấp giấy H 02746/QĐ số 3430/QĐ-UBND, do UBND thành phố Bắc Giang cấp ngày 15/8/2014 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị N và người được ủy quyền bà Ngô Thị C với bên nhận chuyển nhượng bà Hoàng Thị Quên ký ngày 30/12/2021 đối với thửa đất số 313, tờ bản đồ số 4, diện tích 93,4m² tại địa chỉ: tổ dân phố Giáp Hải, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận QSD đất có số phát hành BU 308756, số vào sổ cấp giấy H 02747/QĐ số 3430/QĐ-UBND, do UBND thành phố Bắc Giang cấp ngày 15/8/2014 là vô hiệu.

[3]. Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy bỏ việc chỉnh lý trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Hoàng Thị Q. Do vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện này.

[4]. Về chi phí tố tụng: Thẩm định tại chỗ chi phí hết 1.000.000đ (*Một triệu đồng*). Yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Việt Hà – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang không được Tòa án chấp nhận nên Chấp hành viên phải chịu toàn số tiền này.

[5]. *Về án phí:*

Chấp hành viên Chi cục thi hành án thuộc trường hợp không phải chịu án phí theo quy định tại khoản 4 Điều 11 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 11 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 321, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 53 Bộ Luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai.

Căn cứ Điều 75 Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Việt Hà- Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang đối với bị đơn bà Hoàng Thị Q về việc yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị N và người được ủy quyền bà Ngô Thị C với bên nhận chuyển nhượng bà Hoàng Thị Quên ký ngày 30/12/2021 đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 4, diện tích 87,7m² tại địa chỉ: tổ dân phố Giáp Hải, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận QSD đất có số phát hành BU 308933, số vào sổ cấp giấy H 02746/QĐ số 3430/QĐ-UBND, do UBND thành phố Bắc Giang cấp ngày 15/8/2014 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị N và người được ủy quyền bà Ngô Thị C với bên nhận chuyển nhượng bà Hoàng Thị Quên ký ngày 30/12/2021 đối với thửa đất số 313, tờ bản đồ số 4, diện tích 93,4m² tại địa chỉ: tổ dân phố Giáp Hải, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận QSD đất có số phát hành BU 308756, số vào sổ cấp giấy H 02747/QĐ số 3430/QĐ-UBND, do UBND thành phố Bắc Giang cấp ngày 15/8/2014 là vô hiệu.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang đối với yêu cầu Tòa án tuyên hủy bỏ việc chỉnh lý trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác nhận chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Q đối với:

- Giấy chứng nhận QSD đất có số phát hành BU 308933, số vào sổ cấp giấy H 02746/QĐ số 3430/QĐ-UBND, do UBND thành phố Bắc Giang cấp ngày 15/8/2014.

- Giấy chứng nhận QSD đất có số phát hành BU 308756, số vào sổ cấp giấy H 02747/QĐ số 3430/QĐ-UBND, do UBND thành phố Bắc Giang cấp ngày 15/8/2014.

3. Về chi phí tố tụng: Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ là 1.000.000đ (*Một triệu đồng*). Chấp hành viên đã tạm ứng số tiền này. Xác nhận Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang đã chấp hành xong.

4. Về án phí: Chấp hành viên Chi cục thi hành án thuộc trường hợp không phải chịu án phí.

5. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên Tòa có quyền kháng cáo từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

6. 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 án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND T. Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKS TP Bắc Giang,
- CCTHA dân sự TP.
- Các đương sự,
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Trường