

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ NGHĨA LỘ
TỈNH YÊN BÁI**

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

Số: 01/2022/QĐST-VDS

Nghĩa Lộ, ngày 15 tháng 3 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH
SƠ THẨM GIẢI QUYẾT VIỆC DÂN SỰ
V/v: Yêu cầu xác định quyền sử dụng
đối với tài sản để thi hành án**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGHĨA LỘ, TỈNH YÊN BÁI

Thành phần giải quyết việc dân sự gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên họp: Bà Lê Thị Hồng Hạnh.

Thư ký phiên họp: Bà Lê Thúy Ngân.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Nghĩa Lộ tham gia phiên họp:
Bà Hà Thị Nguyên Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 3 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Nghĩa Lộ mở phiên họp sơ thẩm công khai giải quyết việc dân sự thụ lý số: 01/2022/TLST-VDS ngày 13 tháng 01 năm 2022 về việc Yêu cầu việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản để thi hành án theo Quyết định mở phiên họp sơ thẩm giải quyết việc dân sự số: 02/2022/QĐST-VDS ngày 14 tháng 02 năm 2022; Quyết định hoãn phiên họp sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 06/2022/QĐST-VDS ngày 28/02/2022, gồm những người tham gia tố tụng sau đây:

* *Người yêu cầu giải quyết việc dân sự:* Chấp hành viên chi cục thi hành án dân sự thị xã Nghĩa Lộ, bà Nguyễn Thị Thu H. Địa chỉ: Tổ 12, phường Trung Tâm, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái. Có mặt.

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

- Anh Lò Đức L, sinh năm 1983.

- Chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: Thôn S, xã Ph, thị xã Ng, tỉnh Yên Bái. Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Trường Qu, sinh năm 1973.

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: thôn C, xã Ph, thị xã Ng, tỉnh Yên Bái. Có mặt.

- Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Tổ 12, phường Tr, thị xã Ngh, tỉnh Yên Bái. Có mặt.

- Ủy ban nhân dân xã Phù Nham, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái. Người đại diện là ông Lưu M, chức vụ Chủ tịch. Vắng mặt.

Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thị xã Nghĩa Lộ yêu cầu Tòa án xác định ai là người có quyền sở hữu, sử dụng đối với thửa đất số (1); (162) tờ bản đồ số: (F48)-a4), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02316 do UBND huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái cấp ngày 17/5/2017 đã được UBND xã Phù Nham chứng thực đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2018.

NỘI DUNG VIỆC DÂN SỰ:

Theo đơn yêu cầu và bản tường trình Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thị xã Nghĩa Lộ trình bày:

Căn cứ vào quyết định số 04/2018/QĐST –DS ngày 13/11/2018 của TAND huyện Văn Chấn thì ông Lò Đức L phải thi hành trả nợ đối với ông Nguyễn Văn H số tiền là 566.428.000đồng (*Năm trăm sáu mươi sáu triệu bốn trăm hai mươi tám ngàn đồng*) và tiền án phí DSST là 13.328.000đồng (*Mười ba triệu ba trăm hai mươi tám ngàn đồng*). Thi hành án dân sự huyện Văn Chấn đã ra QĐ thi hành án về phần án phí và QĐ theo đơn yêu cầu của người được thi hành án. Ngày 20/02/2020 Chi cục thi hành án dân sự huyện Văn Chấn ra QĐ số 27 và 28 ủy thác cho Chi cục thi hành án dân sự thị xã Nghĩa Lộ tiếp tục thi hành đối với Lò Đức L về các nghĩa vụ thi hành án đối với QĐ số 04/2018/QĐST-DS. Sau khi nhận được QĐ ủy thác thi hành án, ngày 26/2/2020 Chi cục thi hành án dân sự thị xã Nghĩa Lộ ban hành QĐ số 178 cho thi hành theo đơn yêu cầu đối với số tiền 566.428.000đồng và QĐ số 181 cho thi hành án chủ động đối với số tiền án phí 13.328.000đồng với Lò Đức L.

Quá trình tổ chức thi hành án xác minh đối với tài sản của anh L thấy: Anh L có tài sản chung với vợ là chị Nguyễn Thị Th là 02 thửa đất đều tại thôn S, xã Ph, thị xã Nghĩa Lộ. Thửa đất thứ nhất là thửa số 1; 162, tờ bản đồ số 1 (F48-a4) có diện tích 173.400m² trong đó đất ở 400m², đất rừng là 173.000m². Đất đã được UBND huyện Văn Chấn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02316 ngày 17/5/2017. Thửa đất thứ hai số 01 tờ bản đồ số 60, diện tích 9.186m², trên đất có nhà xây cấp IV 1 tầng, diện tích xây dựng 200m², diện tích sàn 200m². Đất đã được UBND huyện Văn Chấn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02469 ngày 22/12/2017. Thửa đất thứ hai đang được thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Văn Chấn và đang được Ngân hàng khởi kiện để xử lý tài sản thế chấp.

Sau khi ra QĐ thi hành án anh L không có mặt tại địa phương nên Chi cục thi hành án dân sự thị xã Nghĩa Lộ đã tiến hành niêm yết công khai các thủ tục tại nơi cư trú xã Ph và đăng báo Pháp luật trên 02 số báo liên tiếp số 209 (7922) thứ hai ngày 27/7/2020 và số 210 (7923) thứ ba ngày 28/7/2020, về việc thi hành án. Hết thời gian quy định anh L vẫn vắng mặt tại địa phương và không đến Chi cục thi hành án dân sự thị xã Nghĩa Lộ để giải quyết việc thi hành án nên Chi cục thi hành án đã tiến hành lập kế hoạch cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất đối với thửa đất thứ nhất của anh L chị Th theo quy định Điều 71 Luật thi hành án dân sự để thi hành án. Qua xác minh, phối hợp với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin giá đo đạc, dự kiến cưỡng chế và thuyết phục người được thi hành án (Nguyễn Văn H) tự nguyện nộp tạm ứng khoản tiền chi phí cưỡng chế nhưng người được thi hành án không nộp, chi phí tổ chức cưỡng chế chưa có nên chưa thể tiến hành được.

Chi cục thi hành án xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được cung cấp thông tin, thửa đất số số 1; 162, tờ bản đồ số 1 (F48-a4) có diện tích 173.400m² tại thôn S, xã Ph của anh chị L Th đã được chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường Qu và bà Nguyễn Thị T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã Phù Nham chứng thực ngày 15/6/2018 với giá chuyển nhượng là 1.800.000.000đồng, nhưng hiện chưa đăng ký thủ tục biến động đất đai. Chấp hành viên làm việc với ông bà Qu T được ông bà cho ý kiến là việc mua bán đất giữa ông bà Qu T với anh chị Ln Th đã được chứng thực và hai bên đã thanh toán xong số tiền mua bán, bên bán đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà quản lý, việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện không có tranh chấp gì nên không chấp nhận việc thi hành án đối với thửa đất đó.

Ngày 23/6/2021 Chấp hành viên đã căn cứ vào khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự thông báo cho anh H là người được thi hành án về quyền khởi kiện tại Tòa án để tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản của Lò Đức L đã chuyển nhượng cho ông bà Qu, T. Hết thời hạn quy định anh H không khởi kiện.

Chấp hành viên xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh chị Ln Th cho ông bà Qu T đã được chứng thực vào ngày 15/6/2018 là ký kết trước khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án dân sự giữa anh H và anh L, tuy nhiên lại chưa hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng, chưa đăng ký thủ tục biến động đất đai. Do đó nên Chấp hành viên đề nghị Tòa án giải quyết việc xác định ai là người có quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản đã chuyển nhượng đó, để có căn cứ xác định tài sản thi hành án.

Bản tự khai ngày 20/01/2022 của người được thi hành án Nguyễn Văn H trình bày: Sau khi QĐ số 04/2018/QĐST-DS ngày 13/11/2018 có hiệu lực pháp luật, anh H đã làm đơn yêu cầu anh Ln thi hành đối với số tiền 566.428.000đồng cho anh. Sau đó vì biết được thông tin anh L và chị Th đã bán đất cho gia đình ông bà Qu T nên anh đã đến Văn phòng đăng ký đất đai huyện Văn Chấn yêu cầu tạm dừng làm thủ tục sang tên cho ông bà Qu T. Anh có nhận được thông báo của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Nghĩa Lộ về việc khởi kiện tại Tòa án để tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất giữa vợ chồng anh L Th và ông bà Qu T vô hiệu nhưng do công việc buôn bán bận nên anh đã đề nghị Chi cục thi hành án dân sự thị xã Nghĩa Lộ giải quyết theo quy định pháp luật. Anh H xác định việc chuyển nhượng đất giữa gia đình anh L Th với ông bà Qu T chưa hoàn thành thủ tục sang tên nên thửa đất đó vẫn là tài sản của anh L.

Ông Nguyễn Trường Qu và bà Nguyễn Thị T tường trình sự việc mua bán đất giữa ông bà với anh chị L Th được diễn ra từ năm 2018, hai bên thống nhất thỏa thuận giá chuyển nhượng đối với diện tích đất là 173.400m² có bìa đỏ số CG 577792 là 1,8 tỷ đồng (CH 02316). Trước khi ký kết hợp đồng ông Qu yêu cầu anh L đến Văn phòng đăng ký đất đai huyện Văn Chấn xóa thế chấp do anh L vay tiền Ngân hàng, đến ngày 14/6/2018 anh L đã làm thủ tục xóa thế chấp. Ngày 15/6/2018 hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được chứng thực tại UBND xã Phù Nham do ông Lò Tiến H là phó chủ tịch ký xác nhận. Sau đó ông nhờ

anh L làm thủ tục sang tên, kèm theo là hồ sơ đăng ký biến động đất để sang tên cho vợ chồng ông bà. Sau đó ngày 20/6/2018 hai bên cùng với địa chính xã đến thực địa khu đất và giao nhận đất, gồm có đất, ao vườn, nhà xây cấp bốn. Ngoài ra anh L còn cam kết phần đất chuyển nhượng gồm nhà xây và ao gần lô đất đã chuyển nhượng cho ông bà Qu T có 400m² đất ở, đã có nhà xây cấp bốn nhưng đang thế chấp tại Ngân hàng, nếu lấy được bìa đỏ ra sớm thì sẽ trao trả cho gia đình ông bà Qu, T và có trách nhiệm cùng làm thủ tục chuyển nhượng cho đúng quy định. Ngày 18/6/2018 anh L đã đem bìa đỏ CG 177792 đi tín chấp vay tiền của anh Nguyễn Văn H, việc anh L đem bìa đỏ đất đã bán cho ông bà để vay tiền của anh H thì hoàn toàn không biết, không liên quan. Do anh L không làm bìa đỏ mới cho ông bà Qu T nên ông bà Qu T đến yêu cầu anh L trả lại bìa đỏ để tự đi làm (sau đó ông bà Qu T đưa cho anh L 200 triệu đồng để anh L đi chuộc bìa đỏ do anh L dùng để tín chấp vay tiền). Sau khi chuộc được bìa đỏ về ông Qu lại đưa cho anh D là công chức xã để ông D làm bìa đỏ giúp. Do Chi cục thi hành án dân sự có công văn số 88/CCTHA ngày 13/12/2018 gửi Văn phòng đăng ký đất đai yêu cầu tạm dừng việc cấp bìa đỏ vì có tranh chấp giữa anh Ln và anh H nên ông D không làm bìa đỏ mới cho vợ chồng ông bà Qu T được và đã trả bìa đỏ cũ cho ông Qu quản lý. Ông Qu đến gặp và làm đơn đến Văn phòng đăng ký đất đai, chủ tịch UBND huyện và Phòng tài nguyên môi trường huyện Văn Chấn để hỏi về lý do không làm thủ tục sang tên nhưng đã nhận được văn bản trả lời tạm dừng cấp giấy chứng nhận. Sau khi sát nhập xã Phù Nham vào thị xã Nghĩa Lộ, chi cục thi hành án dân sự thị xã Nghĩa Lộ đã ra văn bản hạn chế việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà anh L Th đã chuyển nhượng cho ông bà Qu T. Ngoài ra vợ chồng ông bà Qu T còn được đưa vào là người có liên quan đến phần đất trong vụ án kiện giữa Ngân hàng Nông nghiệp huyện Văn Chấn với chị Th (nhà đất thửa số 01 tờ bản đồ 60 do chị Th thế chấp với Ngân hàng). Do anh L vắng mặt tại địa phương còn anh Dg hiện đang bị tạm giam nên ông bà Qu T không tìm và gặp được để yêu cầu hai người trả lại số tiền đã cầm 200 triệu đồng để đem đi chuộc bìa đỏ về đưa cho ông. Ông bà Qu T xác định việc mua bán tài sản, giao dịch giữa vợ chồng ông và vợ chồng Ln Th là ngay tình, đến nay việc ông bà chưa làm được thủ tục sang tên đối với thửa đất mua bán với anh chị Ln Th là do anh Ln không thực hiện đúng nghĩa vụ và một phần cơ quan nhà nước chưa điều tra xác định cụ thể đã có văn bản gây khó khăn cản trở.

Đại diện UBND xã Phù Nham, ông L M - Phó chủ tịch UBND có văn bản cho biết, ngày 15/6/2018 UBND xã Phù Nham đã chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà Lò Đức L, Nguyễn Thị Th với ông bà Nguyễn Trường Qu, Nguyễn Thị T là sự thật, người ký chứng thực là ông Lò Tiến H với chức vụ là Phó Chủ tịch UBND. UBND xác định việc chứng thực đối với hợp đồng trên đã được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật thể hiện trong lời chứng, các bên tham gia hợp đồng minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật khi có đơn của Chấp hành viên và xin được vắng mặt tại phiên họp.

Tại biên bản xác minh ngày 12/7/2021 UBND xã Phù Nham xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh chị Ln Th với ông bà Qu T được chứng thực, ghi tại sổ chứng thực, hợp đồng giao dịch, số thứ tự là 27 ngày

15/6/2018. Thẩm quyền ký chứng thực theo quy chế của UBND do Chủ tịch hoặc phó chủ tịch ký.

Tại phiên họp:

Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thị xã Nghĩa Lộ giữ nguyên yêu cầu đề nghị Tòa án xác định ai là người có quyền sử dụng đối với thửa đất số 1; 162, tờ bản đồ số 1; (F48-a4) tại thôn Suối Quế, xã Phù Nham, thị xã Nghĩa Lộ, sau khi anh chị L Th và ông bà Qu T đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được UBND xã Phù Nham chứng thực vào ngày 15/6/2018 để có căn cứ xác định tài sản thi hành án.

Anh Nguyễn Văn H khai không biết khi anh L đem sổ đỏ đến tín chấp vay tiền thì đã bán cho ông bà Qu T, sau đó anh L mượn lại bìa sổ nói đem đi vay tiền của Ngân hàng để trả cho anh nhưng sau đó không thấy anh L trả tiền nên mới khởi kiện tại Tòa án. Anh H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh chị L Th với ông bà Qu T vẫn chưa làm được thủ tục sang tên đổi chủ nên thửa đất đó vẫn mang tên anh chị Ln Th nên vẫn là tài sản cần được đảm bảo để thi hành án đối với nghĩa vụ của anh L cho anh.

Ý kiến của ông Nguyễn Trường Qu và bà Nguyễn Thị T trình bày tại phiên họp cùng thống nhất quan điểm chung là việc ông bà và anh chị L Th ký kết hợp đồng mua bán thửa đất có diện tích 173.400m² đất tại thôn S đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng thực, việc mua bán là ngay tình hợp pháp, các bên thống nhất thỏa thuận mua bán tự nguyện. Việc anh L phải thanh toán tiền cho anh H bao nhiêu ông bà không biết, không liên quan đến ông bà. Ông bà xác định thửa đất trên đã được giao dịch xong, do hai bên thống nhất là anh L sẽ làm thủ tục và tin tưởng anh L nên ông bà mới giao sổ đỏ cho anh L đi làm thủ tục sang tên đổi chủ. Sau đó anh L lại cầm sổ đỏ để đi vay tiền của anh H và lại đến vay ông bà 200 triệu để đi chuộc sổ đỏ từ người khác về. Việc chậm làm thủ tục sang tên là do anh L chứ ông bà luôn mong muốn hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng cho xong. Do đó nay Chấp hành viên đề nghị Tòa án xác định ai là người có quyền sử dụng đối với thửa đất đó, ông bà cũng đề nghị Tòa án xác định rõ ai là người có quyền sử dụng đối với diện tích đất mà ông bà và anh chị L Th đã lập hợp đồng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, thư ký, người yêu cầu, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H, ông Qu, bà T và đại diện UBND xã Phù Nham đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Anh L và chị Th quá trình giải quyết vắng mặt là chưa thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Về giải quyết việc dân sự: Đề nghị Tòa án áp dụng Điều 117, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 69 Luật thi hành án dân sự, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự. Chấp nhận yêu cầu của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thị xã Nghĩa Lộ: Xác định quyền sử dụng đối với thửa số 1; 162, tờ bản đồ số 1; (F48-a4) có diện tích 173.400m², tại thôn S, xã Phù Nham, thị xã Nghĩa Lộ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh chị Lò Đức L, Nguyễn Thị Th chuyển nhượng cho và ông Nguyễn Trường Qu và bà Nguyễn Thị T đã được UBND xã Phù Nham chứng

thực số 27 ngày 15/6/2018, thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Trường Qu và bà Nguyễn Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ việc dân sự 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 thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái nhận định:

[1] Về tố tụng: Chấp hành viên chi cục thi hành án dân sự thị xã Nghĩa Lộ yêu cầu Tòa án xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản để đảm bảo thi hành án là thửa đất số 1; 162, tờ bản đồ số 1; (F48-a4) tại thôn S, xã Phù Nham, thị xã Nghĩa Lộ, đất đã được UBND huyện Văn Chấn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/5/2017 cho chị Nguyễn Thị Th, anh Lò Đức L. Thửa đất trên đã được lập hợp đồng chuyển nhượng giữa anh chị Lò Đức L, Nguyễn Thị Th với ông bà Nguyễn Trường Qu, Nguyễn Thị T cùng trú tại xã Ph, thị xã Nghĩa Lộ và được UBND xã Phù Nham, thị xã Nghĩa Lộ chứng thực hợp đồng vào ngày 15/6/2018. Thửa đất nằm trên địa bàn thị xã Nghĩa Lộ, những người có liên quan đều có địa chỉ tại thị xã Nghĩa Lộ. Do đó nên thẩm quyền giải quyết đối với yêu cầu của Chấp hành viên thuộc Tòa án nhân dân thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái. Đây là việc dân sự yêu cầu xác định quyền sử dụng tài sản để thi hành án theo quy định tại khoản 9 Điều 27 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lò Đức L và Nguyễn Thị Th vắng mặt tại địa phương nên Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định. Tại phiên họp lần thứ nhất anh L, chị Th và anh H vắng mặt nên Tòa án đã hoãn phiên họp, tại phiên họp lần thứ hai anh L, chị Th vẫn vắng mặt không có lý do, theo quy định của khoản 3 Điều 367 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành mở phiên họp giải quyết việc dân sự.

[2] Về yêu cầu của Chấp hành viên yêu cầu xác định quyền sử dụng tài sản để thi hành án đối với thửa đất đã được lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã chứng thực.

Sau khi quyết định số 04/2018/QĐST-DS ngày 13/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Văn Chấn có hiệu lực. Ngày 21/11/2018 Chi cục thi hành án dân sự huyện Văn Chấn đã ban hành quyết định thi hành án đối với Lò Đức L về khoản án phí là 13.328.000đồng và ngày 29/11/2018 ban hành quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu của người được thi hành án là Nguyễn Văn H đối với L về số tiền trả nợ là 556.428.000đồng.

Quá trình xác minh điều kiện thi hành án của Lò Đức L thấy L không có tài sản riêng, có tài sản chung với vợ là chị Nguyễn Thị Th là 02 thửa đất đều tại thôn S, xã Phù Nham. Trong đó 01 thửa đã được thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện Văn Chấn (thửa đất số 01, tờ bản đồ số 60, diện tích 9.186m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 560516) và 01 thửa số 1; 162, tờ bản đồ số 1; (F48-a4) có diện tích 173.400m², đất đã được UBND huyện Văn Chấn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/5/2017 mang tên Lò Đức L, Nguyễn Thị Th. Thửa đất này đã được anh chị Ln Th chuyển nhượng cho ông bà

Nguyễn Trường Qu, Nguyễn Thị T thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được UBND xã Phù Nham chứng thực ngày 15/6/2018. Sau khi nhận được đơn yêu cầu của người thi hành án và biết được thông tin xác minh về sự việc trên, chi cục thi hành án dân sự huyện Văn Chấn đã thông tin cho người được thi hành án biết, anh H đã làm đơn đến Văn phòng đăng ký đất đai và phát triển quỹ đất huyện Văn Chấn yêu cầu tạm dừng làm thủ tục sang tên đối với thửa đất trên.

Do có sự điều chỉnh địa giới hành chính nên ngày 26/2/2020 Chi cục thi hành án dân sự huyện Văn Chấn đã ủy thác cho Chi cục thi hành án dân sự thị xã Nghĩa Lộ tiếp tục thi hành đối với Lò Đức L về khoản tiền án phí và nghĩa vụ trả nợ cho anh Nguyễn Văn H. Sau khi nhận được QĐ ủy thác Chi cục thi hành án dân sự thị xã Nghĩa Lộ đã ra QĐ thi hành án đối với Lò Đức L, tổng số tiền Lò Đức L phải thi hành là 579.756.000đồng. Việc anh L vắng mặt tại địa phương nên Chi cục thi hành án dân sự thị xã Nghĩa Lộ đã tiến hành niêm yết các thủ tục tại nơi đăng ký thường trú và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng về nghĩa vụ thi hành án đối với L là đúng trình tự quy định của pháp luật (Điều 39, 43 Luật thi hành án dân sự). Chấp hành viên xác định tài sản để đảm bảo thi hành án của anh L là thửa đất mà anh chị L Th đã chuyển nhượng cho ông bà Qu T nhưng chưa làm thủ tục đăng ký biến động đất đai, chưa sang tên đổi chủ nên ngày 22/6/2020 đã ban hành quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất trên đến các cơ quan là Phòng tài nguyên, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai và bộ phận hành chính công thị xã Nghĩa Lộ. Đồng thời Chấp hành viên đã thông báo cho ông bà Qu T và anh H biết về các quyền khởi kiện yêu cầu xác định quyền sở hữu; quyền yêu cầu hủy giấy tờ giao dịch liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh chị L Th và ông bà Qu T. Hoạt động này của Chấp hành viên đã thực hiện đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 75 của Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi bổ sung).

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà Qu T và anh chị L Th.

2.1. Về điều kiện, hình thức thủ tục của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2018 giữa anh chị L Th với ông bà Qu T về hình thức phù hợp với quy định tại Điều 167 Luật đất đai và Điều 119, 502 của Bộ luật Dân sự. Các bên tham gia ký kết đã lập hợp đồng đầy đủ, có chứng thực của chính quyền địa phương là UBND xã Phù Nham nơi có diện tích đất chuyển nhượng, được ghi nhận vào sổ theo dõi số 27, thẩm quyền ký chứng thực đúng quy định.

2.2. Về nội dung của Hợp đồng:

Ngày 15/6/2018 anh chị L Th và ông bà Qu T đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất thửa số 1; 162, tờ bản đồ số 1; (F48-a4) có diện tích 173.400m², tại thôn S, xã Phù Nham, đất đã được UBND huyện Văn Chấn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/5/2017 mang tên Lò Đức L, Nguyễn Thị Th. Giá trị chuyển nhượng là 1,8 tỷ đồng. Việc các bên tham gia ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng theo quy định và không có tranh chấp, không bị kê

biên đề đảm bảo thi hành án (Điều 6 của Hợp đồng). Mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm pháp luật và ảnh hưởng đến quyền lợi của tổ chức, cá nhân nào tại thời điểm ký kết hợp đồng. Các bên tham gia ký kết hợp đồng đều có năng lực trách nhiệm hành vi dân sự, thể hiện việc đã được UBND xã Phù Nham chứng thực, có chữ ký của các bên tham gia ký kết hợp đồng. Do đó cần xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh chị L Th và ông bà Qu T được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, hoàn toàn có đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông bà Qu T đã đưa giấy tờ về anh L và anh D là cán bộ địa chính xã làm thủ tục sang tên đổi chủ cho ông bà. Tuy nhiên anh L lại sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tín chấp vay tiền của anh Nguyễn Văn H mà không thông báo cho ông bà Qu T được biết. Việc sử dụng tài sản đã chuyển nhượng cho ông bà Qu T để làm điều kiện tài sản đảm bảo vay tiền của anh L là không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông bà Qu T cũng như anh H. Theo quy định tại Điều 95 của Luật đất đai thì sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất người sử dụng đất phải đăng ký biến động đất đai trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày có biến động. Thực tế ông bà Qu T đã đưa giấy tờ, hồ sơ cho anh L làm sổ đỏ ngay sau khi ký kết hợp đồng thể hiện ý chí mong muốn đăng ký biến động đất với cơ quan nhà nước của ông bà, tuy nhiên trong thời hạn quy định đã không đăng ký biến động được dẫn đến quá hạn nhưng điều đó không ảnh hưởng đến ý chí của các bên tham gia ký kết hợp đồng, giá trị của hợp đồng vẫn có hiệu lực.

Việc ông bà Qu T không vi phạm hợp đồng và mong muốn hoàn thành thủ tục pháp lý còn thể hiện việc ngày 13/11/2018 bộ phận một cửa của phòng tài nguyên môi trường huyện Văn Chấn đã tiếp nhận hồ sơ của bà Nguyễn Thị T yêu cầu đăng ký biến động đất đai. Trong thời gian thẩm định hồ sơ thì văn phòng đăng ký đất đai nhận được đơn đề nghị của anh Nguyễn Văn H yêu cầu tạm dừng đăng ký đối với yêu cầu của bà T, do vậy nên Văn phòng đăng ký đất đai đã tạm dừng thụ lý với lý do đất có tranh chấp và trả hồ sơ cho bà T vào ngày 20/11/2018 (BL 14). Tòa án nhận thấy ngày 23/11/2018 chi cục thi hành án dân sự huyện Văn Chấn mới nhận được đơn yêu cầu thi hành án của anh H và ngày 29/11/2018 mới ban hành quyết định thi hành án, trong khi đó ngày 20/11/2018 cơ quan tiếp nhận hồ sơ đã trả hồ sơ cho bà T với lý do đất có tranh chấp do có đơn đề nghị, như vậy có sự mâu thuẫn trong việc tiếp nhận và xử lý thông tin của các bên. Thực tế bà T đã đến làm thủ tục sang tên là đúng quy định theo Điều 3 của Hợp đồng. Tại thời điểm đó ông bà Qu T cũng đã tiếp quản thửa đất từ anh chị L Th và anh chị cũng không có ý kiến gì. Việc anh chị L Th vắng mặt tại địa phương không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình còn làm ảnh hưởng đến quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý sau khi ký kết hợp đồng.

Mặt khác Hợp đồng ký kết giữa anh chị L Th và ông bà Qu T được chứng thực vào ngày 15/6/2018, còn việc anh L vay tiền anh H thời điểm nào trước đó thì ông bà không hề hay biết, đến ngày 18/6/2018 anh L lại tiếp tục vay tiền của anh H và dùng bìa đỏ để tín chấp, do đó việc giao kết hợp đồng vay tài sản giữa anh L với anh H đã được thực hiện sau thời điểm chứng thực hợp đồng bán đất. Đồng thời ngày 03/10/2018 anh H mới được Tòa án huyện Văn Chấn thụ lý vụ án là sau thời

gian ký kết hợp đồng 03 tháng 18 ngày. Điều đó chứng tỏ việc ông bà Qu T ký kết hợp đồng với anh chị L Th được thực hiện trước khi thụ lý vụ án nên càng chứng minh được việc mua bán đất giữa hai bên hoàn toàn là sự tự nguyện không bị lừa dối và cũng không bị hạn chế bởi yêu cầu, tranh chấp gì, không ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba, không trốn tránh nghĩa vụ hay tẩu tán tài sản.

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được UBND xã chứng thực, đang làm thủ tục đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai thì bị tạm ngưng và trả lại hồ sơ do có văn bản yêu cầu đề nghị tạm dừng. Theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 thì hợp đồng chuyển nhượng chỉ có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính. Như vậy về mặt thủ tục pháp lý thì hợp đồng chuyển nhượng trên chưa phát sinh hiệu lực và hoàn tất về mặt pháp luật. Tuy nhiên, bản chất nội dung và hình thức của hợp đồng thì các bên đều không vi phạm, việc chưa hoàn thiện thủ tục pháp lý không phải là do lỗi của bên nhận chuyển nhượng, việc ký kết hợp đồng giữa các bên hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực. Do đó cần xác định đối tượng của Hợp đồng đã được chuyển giao từ người chuyển nhượng sang người nhận chuyển nhượng, ông bà Qu T có quyền đối với tài sản đó, trên thực tế sau khi ký kết hợp đồng hai bên đã thực hiện nghĩa vụ chuyển giao cho nhau, hiện nay ông bà cũng đang là người quản lý, sử dụng thửa đất đó. Vì vậy cần xác định ông bà Qu T là người có quyền sử dụng đối với thửa đất trên. Do thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của ông bà Qu T nên không thuộc đối tượng để thi hành án theo yêu cầu của anh Nguyễn Văn H đối với anh Lò Đức L.

2.3. Đối với anh Lò Đức L và chị Nguyễn Thị Th là người có quyền lợi liên quan vắng mặt trong quá trình giải quyết việc dân sự nhưng đã được người thân thiết là bà Lò Thị M là mẹ đẻ anh L thông báo cho anh chị được biết sự việc. Anh chị không có ý kiến gì về sự việc nên Tòa án căn cứ vào tài liệu có liên quan thể hiện trong hồ sơ và lời khai của những người có liên quan để xem xét làm căn cứ giải quyết. Xét thấy việc tham gia ký kết hợp đồng giữa anh chị với ông bà Qu T đã được các bên ký nhận đầy đủ, có chứng thực của UBND. Trước và sau khi tham gia kết hợp đồng các bên đều không tranh chấp gì do đó thể hiện ý chí của các bên là tự nguyện không bị ép buộc, đúng mục đích của các bên.

- Đối với những giao dịch phát sinh sau khi ký kết hợp đồng ông Qu g khai do anh L và anh D yêu cầu đưa 200 triệu để chuộc sổ đỏ về, tại phiên họp ông bà cũng thừa nhận đó là tiền anh L vay ông bà do đó không liên quan trực tiếp đến việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh chị L Th với ông bà Qu T trước đó. Ngoài ra việc ông bà có liên quan đến thửa đất số 01 tờ bản đồ số 60 đã được Tòa án nhân dân huyện Văn Chấn giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Tại việc dân sự này chỉ xác định người có quyền sử dụng phần đất theo GCNQSDĐ số CH 02316 mà hai bên đã ký kết.

[3]. Từ những nhận định trên thấy rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lò Đức L, chị Nguyễn Thị Th với ông Nguyễn Trường Qu và bà Nguyễn Thị T được giao kết hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Các bên giao kết hợp đồng trước thời điểm người được thi hành án Nguyễn Văn H tiến hành

giao dịch vay tài sản có tín chấp với anh L và nộp đơn tại Tòa án đề nghị giải quyết tranh chấp phát sinh từ giao dịch đó. Do vậy hợp đồng ký kết giữa anh chị L Th với ông bà Qu T không bị hạn chế hay ảnh hưởng gì đến các giao dịch giữa anh L và anh H. Ông bà Qu T cũng không biết được việc anh L có nợ bao nhiêu tiền của anh H, khi ký kết hợp đồng không bị hạn chế bởi văn bản nào, việc tham gia ký kết là tự nguyện không bị cưỡng ép hay lừa dối, hợp đồng có được UBND xã Phù Nham chứng thực đúng về hình thức. Việc xác định quyền sử dụng đối với tài sản là thửa số 1; 162, tờ bản đồ số 1; (F48-a4) có diện tích 173.400m², tại thôn S, xã Phù Nham, thị xã Nghĩa Lộ sau khi ký kết hợp đồng giữa anh chị L Th và ông bà Qu T là của ông bà Qu T. Do xác định thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của ông bà Qu T nên đó không phải là đối tượng để đảm bảo thi hành nghĩa vụ thi hành án của anh L. Ông bà Qu T chưa hoàn thiện xong thủ tục pháp lý theo quy định cũng không phải do lỗi của ông bà và điều đó không ảnh hưởng đến bản chất của hợp đồng mà chỉ có ý nghĩa về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng. Ông bà có nghĩa vụ làm thủ tục đăng ký biến động đất đai tại địa phương theo quy định của pháp luật.

[4] Việc Chấp hành viên yêu cầu Tòa án xác định ai là người có quyền sử dụng đối với thửa đất thửa số 1; 162, tờ bản đồ số 1; (F48-a4) có diện tích 173.400m², tại thôn S, xã Phù Nham, thị xã Nghĩa Lộ sau khi anh chị L Th và ông bà Qu T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để có căn cứ xác định tài sản đó có được thi hành án không là yêu cầu phù hợp với quy định được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên thửa đất đó không phải là tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của người phải thi hành án Lò Đức L.

[5] Về lệ phí: Chấp hành viên không phải chịu lệ phí theo quy định.

[6] Về quyền kháng cáo: Chấp hành viên, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo quyết định theo quy định pháp luật.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 117, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 69 Luật thi hành án dân sự, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự

Căn cứ các Điều 27, 35, 39, 149, 367, 370, 371, 372 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 11 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái.

2. Xác định quyền sử dụng đối với thửa đất thửa số 1; 162, tờ bản đồ số 1; (F48-a4) có diện tích 173.400m², tại thôn S, xã Ph, thị xã Nghĩa Lộ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Th, anh Lò Đức L với bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Trường Qu đã được UBND xã Phù Nham chứng thực số 27 ngày 15/6/2018 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Trường Qu và bà Nguyễn Thị T.

3. Lệ phí sơ thẩm giải quyết việc dân sự:

Chấp hành viên chi cục thi hành án dân sự thị xã Nghĩa Lộ không phải chịu lệ phí.

4. Quyền kháng cáo: Chấp hành viên, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo quyết định trong hạn 10 ngày kể từ ngày Tòa án ra quyết định, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo quyết định trong hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được quyết định hoặc niêm yết quyết định.

- Quyền kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân thị xã Nghĩa Lộ có quyền kháng nghị quyết định trong hạn 10 ngày, Viện kiểm sát cấp trên trực tiếp có quyền kháng nghị quyết định trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án ra quyết định.

Nơi nhận:

- Người yêu cầu;
- Người có QLNVLQ;
- TAND tỉnh Yên Bái;
- VKSND TX Nghĩa Lộ;
- Lưu HS.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN HỌP

Lê Thị Hồng Hạnh