

Số: 05/2022/QĐST-VDS

Nghĩa Lộ, ngày 05 tháng 7 năm 2022

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

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 Nguyễn Thị 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 05 tháng 7 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: 05/2022/TLST-VDS ngày 04 tháng 5 năm 2022 về việc Yêu cầu việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản, theo Quyết định mở phiên họp sơ thẩm giải quyết việc dân sự số: 20/2022/QĐST-VDS ngày 06 tháng 6 năm 2022; Quyết định hoãn phiên họp sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 22/2022/QĐST-VDS ngày 20/6/2022, gồm những người tham gia tố tụng sau đây:

Người yêu cầu giải quyết việc dân sự: Chị Chưởng Kim Ng, sinh năm 1987.
Địa chỉ: Tổ 01, phường Tr, thị xã Ngh, tỉnh Yên Bái. Có mặt.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lường Thị Kim L (Lường Thị K, sinh năm 1970. Địa chỉ: Tổ 01, phường Tr, thị xã Ngh, tỉnh Yên Bái. Vắng mặt.

- Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1960. Địa chỉ: Thôn 06, xã Ngh, thị xã Ngh, tỉnh Yên Bái. Có mặt.

- Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Nghĩa Lộ. Ông Trần Thanh T. Địa chỉ: Tổ 12, phường Trung Tâm, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái. Có mặt.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái. Địa chỉ: Tổ 02, phường Tân An, thị xã Nghĩa Lộ. Người đại diện theo pháp luật: ông Đoàn Hồng Qu - Chức vụ: Giám đốc. Vắng mặt.

- Phòng công chứng số 02 (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Minh T). Địa chỉ: Tổ 03, phường Trung Tâm, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái. Người đại diện theo pháp luật là: Ông Nguyễn Minh T – Chức vụ Trưởng phòng. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1967. Địa chỉ: Tổ 01, phường Tr, thị xã Ngh, tỉnh Yên Bái. Có mặt.

Chị Chằng Kim Ng yêu cầu Tòa án xác định người có quyền sở hữu, sử dụng đối với 01 nhà xây cấp 4 trên thửa đất số 29 có diện tích 130,7m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AP 914955, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ HO 1948 do UBND thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái cấp ngày 24/11/2009, đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Yên Bái ngày 16/11/2021.

NỘI DUNG VIỆC DÂN SỰ:

Theo đơn yêu cầu và bản tự khai chị Chằng Kim Ng trình bày:

Ngày 16/11/2021 chị có mua tài sản của bà Lương Thị Kim L gồm 01 nhà xây cấp 4 trên thửa đất số 29 có diện tích 130,7m² tại tổ 1, phường Trung Tâm, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AP 914955, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ HO 1948 do UBND thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái cấp ngày 24/11/2009 mang tên bà L. Chị và bà L đã làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Yên Bái ngày 16/11/2021 số 3448. Đến tháng 3/2022 chị đi làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản đối với thửa đất đã mua thì không làm được do bị hạn chế bởi quyết định tạm dừng số 03/QĐ-CCTHADS ngày 25/02/2022 của Chấp hành viên chi cục thi hành án dân sự thị xã Nghĩa Lộ. Ngày 14/4/2022 chị đến làm việc tại chi cục thi hành án dân sự TXNL và đã được Chấp hành viên giải thích việc chị mua thửa đất của bà L nhưng chưa thực hiện việc chuyển quyền sử dụng, tài sản nên vẫn đứng tên bà L, tài sản chưa đăng ký biến động và là tài sản đảm bảo thi hành án của bà L nên tài sản có thể bị áp dụng biện pháp cưỡng chế thi hành án để đảm bảo thi hành án. Sau khi nhận được thông báo số 56/TB-CCTHADS ngày 14/4/2022 về việc thông báo quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản đã mua bán theo hợp đồng chuyển nhượng với bà L. Chị Ng cho rằng việc chị và bà L mua bán ngay tình, mục đích, nội dung của hợp đồng hợp pháp không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Khi chị và bà L thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với nhà đất vào ngày 16/11/2021 thì đất đó không phải là đối tượng phải thi hành án tại chi cục THADSTXNL. Do đó nên chị Ng yêu cầu Tòa án xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản là ngôi nhà và thửa đất đã mua của bà L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được công chứng tại phòng công chứng số 2 tỉnh Yên Bái ngày 16/11/2021.

Để chứng minh cho yêu cầu của mình chị Ng đã nộp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị và bà L ngày 16/11/2021 đã được Công chứng số 3448; GCNQSDĐ số HO 1948; QĐ số 03/QĐ-CCTHADS ngày 25/02/2022; Thông báo số 56/TB-CCTHADS ngày 14/4/2022; CCCD của chị Ngọc, bà Liên, sổ hộ khẩu của chị Ng;

Thông báo số 146/TB-CCTHADS ngày 16/11/2021; 02 biên lai thu tiền số 0001066 và 0001417; Công văn số 89/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 18/3/2022; Phiếu tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả ngày 16/3/2022.

Quá trình giải quyết yêu cầu những người có quyền lợi liên quan có ý kiến:

Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai bà Nguyễn Thị Th trình bày: Bà là mẹ đẻ chị Ng, do gia đình có nhu cầu mua đất cho con gái nên khi biết được chị L đăng trên Facebook có đất muốn bán bà đã xuống hỏi mua. Chị L cho biết có 02 thửa đất muốn bán, trong đó có 01 thửa có nhà nên chị đã thống nhất với gia đình quyết định mua thửa đất có nhà để có chỗ ở luôn cho chị Ng. Cần thận bà đã đi hỏi hàng xóm và chị L việc đất có tranh chấp không, khi biết được đất không có tranh chấp gì thì bà và gia đình nhất trí mua nhà trên diện tích đất 130,7m². Do chị L đang thế chấp thửa đất đó tại Ngân hàng nên ngày 15/11/2021 bà đã thanh toán một phần tiền để chị L trả cho Ngân hàng, xóa thế chấp lấy sổ đỏ về. Đến ngày 16/11/2021 chị L và con bà đi làm thủ tục công chứng hợp đồng, tại phòng công chứng có thông tin chị L đang phải thi hành án nên bị hạn chế quyền chuyển nhượng, do vậy bà và chị L đã đến cơ quan thi hành án dân sự TXNL để thanh toán hết khoản tiền phải thi hành án của chị L và được cơ quan THADS xác nhận chị L không còn phải thi hành án khoản nào nữa. Sau đó chị L và con bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng hợp đồng cùng ngày 16/11/2021. Quá trình con bà đi làm thủ tục sang tên thì không làm được do bị ngăn chặn, sau khi hết ngăn chặn thì lại bị THADS có văn bản tạm dừng do chị L lại phải thi hành án của bản án mới khác với chị H. Khi ký kết gia đình bà được chị L cho nợ lại 100 triệu đồng (sau đó chị L cho 5 triệu nên chỉ nợ lại 95 triệu), sau khi bị hạn chế chuyển nhượng thì gia đình thanh toán hết cho chị L, do chị L bị ốm nên nhờ bà đem 95 triệu đồng xuống nộp cho THADSTXNL. Bà Th xác định việc mua bán đất với chị L bà là người biết rõ nhất nên khẳng định việc giao dịch mua bán là đáng hoàng, không vi phạm gì cả. Hai bên thống nhất mua bán khi không bị hạn chế gì, gia đình bà cùng chị Ng đã nhận nhà và sửa sang đang ở ổn định nên tài sản đó là của chị Ng chứ không thể còn là tài sản của chị L nữa.

Bà Lương Thị Kim L trình bày về việc mua bán nhà đất hoàn toàn phù hợp với lời khai của chị Ng và bà Th. Bà thừa nhận việc chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, không bị cơ quan nào có văn bản hạn chế việc mua bán đó. Sau khi ký hợp đồng bà đã giao nhà đất cho chị Ng quản lý, sử dụng và sửa chữa để ở. Số tiền bà bán đất được đều được thanh toán các nghĩa vụ trả nợ nên bà không có hành vi tẩu tán tài sản gì. Ngoài thửa đất đã bán cho chị Ng thì bà vẫn còn các tài sản khác như đất và nhà nghỉ Thiên Kim. Đối với yêu cầu của chị Ng bà đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng tài sản đã chuyển nhượng cho chị Ng là của chị Ng.

Người được thi hành án bà Hoàng Thị H trình bày: Do bà L nợ bà số tiền 800.000.000 đồng không trả nên bà đã làm đơn đến Tòa án giải quyết. Ngày 24/01/2022 Tòa xét xử buộc bà L phải thanh toán cho bà tổng số tiền cả gốc và lãi là 878.000.000 đồng, quá trình giải quyết tại tòa bà đã yêu cầu tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngăn chặn việc chuyển dịch tài sản của bà L. Khi biết bà Th có ý định mua đất thì bà đã nói cho bà Th biết ngôi nhà bà L bảo trả cho bà nếu bà Th mua sẽ dính tranh chấp, bà thấy bà L muốn tẩu tán tài sản mà không muốn trả nợ

nên bà đã đến văn phòng công chứng báo cáo miệng với ông Nguyễn Minh T vào ngày 15/11/2021 và làm đơn đến phòng công chứng, văn phòng đăng ký đất đai. Sau khi bản án có hiệu lực bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án và được Chi cục thi hành án ra biện pháp ngăn chặn tài sản của bà L. Bà H cho rằng bà là người đã có đơn ngăn chặn trước khi bà L chuyển nhượng tài sản, sau khi có đơn yêu cầu bà đã được bà L thi hành cho số tiền 56.648.000đồng hiện còn lại là 821.752.000đồng. Đối với tài sản của bà L còn có nhà 3 tầng và phần diện tích đất tại tổ 1, phường Trung Tâm nhưng nghe nói đang bị thế chấp nên nếu bà L có tài sản để đảm bảo thi hành án ngoài thửa đất đã bán cho chị Ng thì bà yêu cầu bà L và thi hành án dân sự xác minh để thi hành cho bà.

Chấp hành viên ông Trần Thanh T có văn bản thể hiện: Thực hiện bản án số 01/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Nghĩa Lộ thì bà L phải có nghĩa vụ thi hành số tiền án phí là 38.352.000đồng và trả cho bà Hoàng Thị H số tiền 878.400.000đồng + lãi xuất chậm thi hành án. Chi cục thi hành án đã ra quyết định thi hành án theo yêu cầu số 166, 167/QĐ-CCTHADS ngày 24/2/2022 đối với bà L. Do có đơn yêu cầu đề nghị ngăn chặn của bà H nên ngày 25/2/2022 chấp hành viên đã ra QĐ tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản đối với các tài sản của bà L. Quá trình xác minh bà L có những tài sản gồm:

01 nhà xây cấp IV trên thửa đất số 48, diện tích 244,3m², đất được UBND thị xã Nghĩa Lộ cấp giấy CNQSDĐ ngày 15/10/2015; 01 nhà xây cấp IV trên thửa đất số 68 diện tích 294,9m² đất được UBND thị xã Nghĩa Lộ cấp giấy CNQSDĐ ngày 21/4/2016; thửa đất số 30 diện tích 167,4m² đất được UBND thị xã Nghĩa Lộ cấp giấy CNQSDĐ ngày 04/5/2019 (các tài sản này bà Liên đang thế chấp tại Ngân hàng BIDV Yên Bái, phòng giao dịch Nghĩa Lộ với số dư nợ là 2.500.000đồng và lãi phát sinh); 01 nhà xây cấp IV trên thửa đất số 29, diện tích 130,7m² đất được UBND thị xã Nghĩa Lộ cấp giấy CNQSDĐ ngày 24/11/2009 (tài sản này bà L đã chuyển nhượng cho chị Chăng Kim Ng ngày 16/11/2021).

Quá trình thi hành án bà L đã thi hành được số tiền án phí là 38.352.000đồng và trả cho bà H số tiền 56.648.000đồng. Qua xác minh tại văn phòng đăng ký đất đai thì đất vẫn đứng tên bà L nên chấp hành viên đã căn cứ vào Điều 69 Luật thi hành án dân sự thông báo cho chị Ng về quyền khởi kiện để yêu cầu xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản. Chấp hành viên cùng đề nghị Tòa án xác định quyền sử dụng đối với tài sản đã được chuyển nhượng giữa bà L và chị Ng ngày 16/11/2021 để có căn cứ đảm bảo cho việc thi hành án.

Văn phòng công chứng Nguyễn Minh T có văn bản thể hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Liên và chị Ng là hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp. Tại thời điểm công chứng bà L đã thực hiện xong nghĩa vụ của người thi hành án theo thông báo số 146/TB-CCTHADS ngày 16/11/2021 của CCTHADSTX Nghĩa Lộ. Vì vậy Hợp đồng chuyển nhượng đó là hợp pháp đúng luật công chứng.

Văn phòng đăng ký đất đai có văn bản không có ý kiến gì đối với yêu cầu của chị Chăng Kim Ng.

Tại phiên họp:

Người yêu cầu chị Chắng Kim Ng giữ nguyên yêu cầu đề nghị Tòa án xác định người có quyền sử dụng đối với căn nhà cấp IV trên thửa đất số 29, diện tích 130,7m² tại tổ 1, phường Trung Tâm, thị xã Nghĩa Lộ, sau khi chị và bà Lương Thị Kim L đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được phòng công chứng số 2 tỉnh Yên Bái công chứng vào ngày 16/11/2021. Chị xác định việc mua bán nhà đất với bà L là ngay tình hợp pháp, các bên thống nhất thỏa thuận mua bán tự nguyện. Việc bà L nợ ai bao nhiêu chị không có nghĩa vụ phải biết, không liên quan. Chị xác định thửa đất trên đã được giao dịch xong và chị đang sử dụng nên đó là tài sản của chị.

Bà H cho rằng bà đã có ý kiến với Phòng công chứng và văn phòng đăng ký đất đai nhằm ngăn chặn trước, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và chị Ng vẫn chưa làm được thủ tục sang tên đổi chủ nên thửa đất đó vẫn mang tên bà L nên vẫn là tài sản cần được đảm bảo để thi hành án đối với nghĩa vụ của bà L đối với bà.

Ý kiến của bà Th trình bày tại phiên họp cùng thống nhất quan điểm với chị Ng là việc bà L và chị Ng ký kết hợp đồng mua bán nhà và đất tại tổ 1, phường Trung Tâm đã được chứng thực hợp pháp, gia đình bà đã thanh toán cho bà L để bà L thanh toán các khoản nợ khác trước đó thì mới có được sổ đỏ. Tại thời điểm mua bán thì cơ quan chi cục thi hành án đã xác nhận bà L không còn nghĩa vụ thanh toán nào nữa, nên tài sản trên phải là của chị Ng chứ không thể là tài sản của bà L được nữa.

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 bà Th, bà H, ông T đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng Nguyễn Minh T và bà L vắng mặt tại phiên họp nhưng có đơn xin vắng mặt; đại diện Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Nghĩa Lộ vắng mặt mà không có lý do chính đáng 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; Chấp nhận yêu cầu của chị Chắng Kim Ng: Xác định quyền sử dụng đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 3, diện tích 130,7m² và căn nhà cấp IV trên diện tích đất tại tổ 1, phường Trung Tâm, thị xã Nghĩa Lộ theo hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Lương Thị Kim L với chị Chắng Kim Ng đã được phòng công chứng số 2 tỉnh Yên Bái công chứng số 3448 ngày 16/11/2021, thuộc quyền sử dụng của chị Chắng Kim Ng.

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: Chị Chắng Kim Ng yêu cầu Tòa án xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản là căn nhà cấp IV, trên thửa đất số 29, diện tích 130,7m² tại tổ 1, phường Trung Tâm, thị xã Nghĩa Lộ. Thửa đất và căn nhà trên đã được lập hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Lương Thị Kim L với chị Chắng Kim Ng cùng trú tại tổ 1, phường Trung Tâm, thị xã Nghĩa Lộ vào ngày 16/11/2021 tại phòng công chứng số 2 tỉnh Yên Bái. Thửa đất trên địa bàn thị xã Nghĩa Lộ, những người có liên quan

trong việc dân sự đều có địa chỉ tại thị xã Nghĩa Lộ. Do đó nên thẩm quyền giải quyết đối với yêu cầu của chị Ng 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 theo quy định tại khoản 9 Điều 27 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Nghĩa Lộ và văn phòng công chứng Nguyễn Minh T, bà Hoàng Thị H vắng mặt lần thứ nhất nên Tòa án đã hoãn phiên họp. Tại phiên họp mở lần thứ hai đại diện văn phòng đăng ký đất đai thị xã Nghĩa Lộ 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 xác định quyền sử dụng tài sản của chị Ng đối với nhà, đất đã được lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng vào ngày 16/11/2021.

Chị Ng và bà L không có quan hệ thân thiết gì, sau khi biết được bà L thông báo bán đất trên trang xã hội Facebook nên gia đình chị Ng đến gặp hỏi, tìm hiểu về thửa đất của bà L. Trước khi giao dịch bà L đã thông tin thửa đất bà bán không có tranh chấp gì nhưng hiện đang bị thế chấp tại Ngân hàng. Để lấy được GCNQSDĐ thì bà L phải thanh toán hết nợ cho Ngân hàng, bà Th (mẹ chị Ng) đã thống nhất đưa tiền cho bà L để thanh toán nợ hết cho Ngân hàng vào ngày 15/11/2021. Sau khi có được GCNQSDĐ hai bên đã đến phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng nhưng được Công chứng viên thông báo không công chứng hợp đồng được vì bà L đang còn phải thi hành án của số tiền 270 triệu đồng nên chi cục thi hành án đã ra văn bản cấm chuyển nhượng. Bà Th tiếp tục đưa tiền để bà L thanh toán đối với nghĩa vụ thi hành án đó. Sau khi thanh toán xong nghĩa vụ thi hành án thì Chi cục thi hành án dân sự thị xã Nghĩa Lộ đã ban hành thông báo chấp hành xong nghĩa vụ thi hành án đối với bà L. Ngày 16/11/2021 bà L và chị Ng đến phòng công chứng số 2 ký hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng viên chứng thực vào sổ số 3448, quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 17/11/2021 Tòa án NDTXNL thụ lý yêu cầu khởi kiện của bà H đối với bà L. Sau khi bản án số 01/2022/DS –ST ngày 01/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Nghĩa Lộ có hiệu lực. Ngày 24/2/2022 Chi cục thi hành án dân sự thị xã Nghĩa Lộ ban hành quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu của người được thi hành án là Hoàng Thị H đối với bà L về số tiền trả nợ là 878.400.000đồng.

Quá trình xác minh điều kiện thi hành án của bà L thì ngoài ngôi nhà và thửa đất đã chuyển nhượng cho chị Ng ngày 16/11/2021 thì bà L còn có 03 thửa đất khác đều ở tại tổ 1, phường Trung Tâm, thị xã Nghĩa Lộ nhưng đang được thế chấp tại Ngân hàng BIDV phòng giao dịch Nghĩa Lộ. Chấp hành viên xác định tài sản để đảm bảo thi hành án của bà L là thửa đất mà bà L đã chuyển nhượng cho chị Ng nhưng chưa làm thủ tục đăng ký biến động đất đai, chưa sang tên đổi chủ nên ngày 25/2/2022 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. Đồng thời Chấp hành viên đã thông báo cho chị Ng 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 bà L với chị Ng. Hoạt động này của Chấp hành viên đã thực hiện đúng theo quy định của Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi bổ sung).

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với chị Ng.

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 16/11/2021 giữa bà L với chị Ng 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 chữ ký của hai bên và được phòng công chứng số 2 tỉnh Yên Bái chứng thực số 3448, quyền số 03/2021/TP/CC-SCC/HĐGD nên được xác định hình thức đã thực hiện đúng quy định.

2.2. Về nội dung của Hợp đồng:

Ngày 16/11/2021 bà L đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp IV, trên thửa đất số 29, diện tích 130,7m² tại tổ 1, phường Trung Tâm, thị xã Nghĩa Lộ, đất đã được UBND thị xã Nghĩa Lộ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/11/2009 mang tên Lương Thị Kim L. Giá trị chuyển nhượng là 400.000.000đồng. 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 để đảm bảo thi hành án (Điều 6 của Hợp đồng). Mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 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 ở việc đã được phòng công chứng số 2 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 bà L và chị Ng 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 bà L đã giao nhà và đất cho chị Ng để chị Ng sửa chữa và sử dụng ngôi nhà làm nơi ở đến nay. Theo quy định của Luật nhà ở thì hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng, tuy nhiên chị Ng và bà L lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên sau khi các bên giao kết hợp đồng thì hợp đồng đó chưa có hiệu lực pháp luật. Vì vậy chị Ng có đi làm thủ tục sang tên tuy nhiên không thể thực hiện được vì có văn bản hạn chế do bà Hoàng Thị H khởi kiện yêu cầu bà L thanh toán số tiền nợ nên yêu cầu ngăn chặn. Xét thấy ngày 16/11/2021 bà L và chị Ng lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng sau đó 1 ngày (17/11/2021) thì bà H mới được Tòa án thụ lý vụ án và đã ban hành quyết định khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch tài sản của bà L. Sau khi bản án số 01/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 có hiệu lực pháp luật, chị Ng được biết Tòa án đã hủy bỏ quyết định khẩn cấp tạm thời nên lại tiếp tục đến hành chính công thị xã Nghĩa Lộ nộp hồ sơ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đối với căn nhà và thửa đất mua của bà L nhưng vẫn không đăng ký biến động được vì có văn bản hạn chế của chi cục thi hành án dân sự thị xã Nghĩa Lộ đối với tài sản của bà L. Như vậy, chị Ng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình đối với tài sản sau chuyển nhượng

theo quy định tại Điều 95 của Luật đất đai về thời gian đăng ký biến động đất nhưng không thể làm được, đó không phải là do lỗi của chị Ng.

Mặt khác Hợp đồng ký kết giữa bà L và chị Ng được công chứng vào ngày 16/11/2021 là trước thời điểm bà H khởi kiện bà L, việc vay nợ tiền giữa bà H với bà L như thế nào thì chị Ng không biết và không có nghĩa vụ phải biết. Tại thời điểm ký kết cả hai bên cũng đã thống nhất với nhau là tài sản không có tranh chấp gì, không bị hạn chế bởi yêu cầu nào và trách nhiệm nghĩa vụ với người thứ ba. Phòng công chứng số 2 cũng xác nhận không có văn bản nào của cơ quan nhà nước hạn chế đối với tài sản chuyển nhượng tại thời điểm công chứng. Đối với ý kiến của bà H cho rằng bà đã báo cáo với công chứng viên nhưng tại thời điểm ký công chứng hợp đồng thì nghĩa vụ thi hành án của bà L đã được thực hiện xong và không bị hạn chế bởi một yêu cầu cụ thể có giá trị pháp lý nên phòng công chứng căn cứ vào quy định của Luật công chứng đã công chứng hợp đồng cho chị Ng và bà L là hoàn toàn có cơ sở.

Đối với ý kiến của bà H cho rằng bà L đã hứa thanh toán cho bà thừa đất đó trước khi chuyển nhượng cho chị Ng nhưng bà không đưa ra được chứng cứ cụ thể chứng minh cho mình. Hơn nữa trước khi giao kết hợp đồng bà L vẫn còn đang thế chấp GCNQSDĐ tại Ngân hàng và nghĩa vụ thi hành án đối với bản án khác nên ý kiến của bà H là không có căn cứ vì không thể chuyển nhượng được nếu chưa thanh toán hết nợ. Việc bà H cho rằng bà L tẩu tán tài sản là không có căn cứ vì số tiền bán nhà đất bà L đều để trả cho Ngân hàng và nghĩa vụ thi hành án, những khoản thanh toán đó hoàn toàn là đúng sự thật và được chứng minh bằng sự xác nhận của Ngân hàng và chi cục thi hành án DSTXNL thể hiện ở việc trên GCNQSDĐ có xác nhận ngày 15/11/2021 xóa thế chấp và văn bản thông báo số 146/TB-CCTHSDS ngày 16/11/2021 xác định bà L không còn phải thi hành quyết định thi hành án nào khác tại chi cục THADSXNL. Ngoài ra số tiền bà L cho chị Ng nợ lại là 95 triệu đồng, sau khi có quyết định thi hành án chủ động và theo yêu cầu thì bà Th cũng đã đến nộp thay cho bà L khoản tiền án phí cho Nhà nước và cho bà H. Như vậy, chứng minh được việc bà L chuyển nhượng đất cho chị Ng không phải là để tẩu tán tài sản, số tiền chuyển nhượng đều được bà L thanh toán cho các khoản nợ khác trước đó trong đó có nghĩa vụ thi hành án với Nhà nước, cá nhân khác và cả bà H. Sau khi có quyết định thi hành án thì số tiền bà L thi hành cũng được thanh toán theo đúng thứ tự quy định tại Điều 47 của Luật thi hành án dân sự.

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị Ng và bà L đã được công chứng chứng thực, đang làm thủ tục đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai thì bị tạm dừng do có văn bản hạn chế. 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 các bên, việc ký kết hợp đồng giữa các bên hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực. Chị Ng và bà L không có tranh chấp gì đối với hợp đồng và đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình, bà L đã nhận tiền, chị Ng đã nhận nhà đất và đang sử dụng. Do

đó cần xác định đối tượng của Hợp đồng đã được chuyển giao từ người chuyển nhượng sang người nhận chuyển nhượng, người có quyền đối với tài sản đó là Ng. Vì vậy cần xác định chị Ng là người có quyền sử dụng đối với căn nhà và thửa đất trên. Do tài sản trên thuộc quyền sử dụng của chị Ng nên không thuộc đối tượng để thi hành án theo yêu cầu của bà H đối với bà L.

2.3. Bà H và bà Ln cũng thừa nhận ngoài tài sản là nhà đất đã chuyển nhượng cho chị Ng thì bà L vẫn còn những tài sản khác nữa, vì vậy cần xác định tài sản đã chuyển nhượng cho chị Ng không phải là tài sản duy nhất để đảm bảo cho nghĩa vụ thi hành án của bà L.

[3]. Từ những nhận định trên thấy rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị Kim L với chị Chắng Kim Ng được giao kết hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Các bên giao kết hợp đồng trước thời điểm phát sinh một sự kiện pháp lý là người được thi hành án nộp đơn tại Tòa án đề nghị giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng khác. Tại thời điểm tham gia ký kết hợp đồng giữa bà L và chị Ng 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 công chứng, chứng thực đúng về hình thức, các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của mình. Việc xác định quyền sử dụng đối với tài sản là căn nhà cấp IV trên thửa đất số 29, diện tích 130,7m² tại tổ 1, phường Trung Tâm, thị xã Nghĩa Lộ, sau khi ký kết hợp đồng giữa bà L và chị Ng là của chị Ng. Do xác định tài sản trên thuộc quyền sử dụng của chị Ng nên đó không phải là đối tượng để đảm bảo thi hành nghĩa vụ thi hành án cho bà H.

Việc chị Ng chưa hoàn thiện xong thủ tục pháp lý theo quy định không ảnh hưởng đến bản chất của hợp đồng mà chỉ có ý nghĩa về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng. Chị Ng có nghĩa vụ làm thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

[4] Yêu cầu của chị Chắng Kim Ng đề nghị Tòa án xác định quyền sử dụng đối với tài sản là ngôi nhà cấp IV trên thửa đất số 29 có diện tích 130,7m² m², tại tổ 1, phường Trung Tâm, thị xã Nghĩa Lộ sau khi bà L và chị Ng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, để có căn cứ xác định đó không phải là tài sản để thi hành án là yêu cầu phù hợp với quy định được Tòa án chấp nhận. Tòa án xác định đối tượng của hợp đồng đó là tài sản của chị Ng nên không phải là tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của người phải thi hành án Lương Thị Kim L.

[5] Về lệ phí: Chị Chắng Kim Ng phải chịu lệ phí theo quy định.

[6] Về quyền kháng cáo: Người yêu cầu, 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 các Điều 27, 35, 39, 149, 367, 370, 371, 372 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 37 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu của chị Chăng Kim Ng yêu cầu xác định quyền sử dụng đối với tài sản.

2. Xác định quyền sử dụng đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 3, có diện tích 130,7m² và căn nhà xây cấp IV trên đất tại tổ 1, phường Trung Tâm, thị xã Nghĩa Lộ, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Lương Thị Kim L với chị Chăng Kim Ng đã được công chứng tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Yên Bái số 3448 quyển số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2021 thuộc quyền sử dụng của chị Chăng Kim Ng.

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

Chị Chăng Kim Ng phải chịu lệ phí sơ thẩm là 300.000đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng lệ phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001152 ngày 28/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Nghĩa Lộ. Chị Ng đã nộp đủ lệ phí.

4. Quyền kháng cáo: Người yêu cầu, 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