

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 384/2024/DS-ST

Ngày 16 - 12 - 2024

V/v Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự (Tranh chấp quyền sở hữu tài sản).

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Huỳnh Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Xuân Minh.

Ông Hồ Quang Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thêu - Thư ký Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Đa – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 16 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 239/2024/TLST-DS ngày 25/3/2024 về việc “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự (Tranh chấp quyền sở hữu tài sản)*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 435/2024/QĐXXST-DS ngày 27/9/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh D, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Quốc D1, sinh năm 1988 – Là người đại diện theo ủy quyền.

Địa chỉ: Ấp V, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1972.

Bà Đào Hà Thị Tường D2, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Lữ Văn P, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Bà Nguyễn Cẩm G, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp R, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Ông Trần Phước K, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Khóm B, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Chi cục thi hành án dân sự (CCTHADS) huyện T, tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Ủy ban nhân dân (UBND) xã L.

Địa chỉ: Ấp Ô, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau.

UBND huyện T.

Địa chỉ: Khóm I, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Ông D1, ông K có mặt. Ông P, bà G, UBND huyện T có đề nghị xét xử vắng mặt. Các đương sự khác vắng mặt không rõ lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 25/3/2024, lời trình bày của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có tại hồ sơ và tại phiên tòa, thể hiện: Nguồn gốc nhà và đất của ông Huỳnh Văn N và bà Đào Hà Tường V chuyển nhượng cho ông Lữ Văn P và bà Nguyễn Cẩm G (*việc chuyển nhượng có lập giấy tay tại Giấy sang nhượng nhà và đất ở ngày 08/3/2020*). Nhà và đất tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Sau đó vợ chồng ông P và bà G chuyển nhượng lại toàn bộ nhà và đất cho ông Nguyễn Minh D với giá 200.000.000 đồng (*việc chuyển nhượng có lập giấy tay tại Giấy sang nhượng nhà và đất ở ngày 12/10/2020*). Khi chuyển nhượng thì có liên hệ với ông N và bà V để xác định lại việc chuyển nhượng trước đó giữa vợ chồng ông P với vợ chồng ông N. Phần đất chuyển nhượng có diện tích ngang 07 mét X dài 20 mét, căn nhà có diện tích ngang 07 mét X dài 10 mét hiện trạng nhà tiền chế, máy lợp tol, nền gạch (nhà đất bị xuống cấp và hư hỏng nhiều chỗ).

Sau khi nhận chuyển nhượng nhà và đất ông D bỏ ra khoản tiền khoảng 100.000.000 đồng để sửa chữa lại căn nhà. Quá trình quản lý và sử dụng nhà đất thì có biết phần đất là đất thuộc quyền quản lý của nhà nước, nhưng ông D không có tranh chấp gì hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất với ông P và bà G. Trường hợp nhà nước có nhu cầu sử dụng đất thì ông D sẽ tự tháo dỡ nhà trả đất cho nhà nước.

Nay yêu cầu Tòa án công nhận căn nhà diện tích ngang 07 mét X dài 10 mét (hiện trạng nhà tiền chế, có kết cấu máy lợp tol, nền gạch men, văng thông, xung quanh dùng thiết). Chi phí tố tụng yêu cầu vợ chồng ông N phải hoàn lại.

- Đối với bị đơn: Tòa án đã triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và hai lần để xét xử, nhưng đều vắng mặt không rõ lý do, nên không ghi nhận được ý kiến. Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án bị đơn cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì phản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Lời trình bày của ông P và bà G có tại hồ sơ, thể hiện: Vào ngày 08/3/2020 vợ chồng có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Huỳnh Văn N và bà Đào Hà Tường V thành quả 01 một phần đất diện tích ngang 07 mét X dài 20 mét (đất của nhà nước) và 01 căn nhà xây cất trên đất là tài sản chung của vợ chồng ông N hiện trạng nhà đã cũ loại tiền chế, máy lợp tol lạnh, nền gạch men và sàn gỗ với giá

150.000.000 đồng – nhà đất tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay tại “*Giấy sang nhượng nhà và đất ở ngày 08/3/2020*” có bà Hồ Bích N1 cấp ranh chứng kiến và có xác nhận của ông Nguyễn Văn D3 trưởng ấp. Vợ chồng đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông N trực tiếp nhận và đã nhận nhà đất xong. Quá trình sử dụng nhà và đất vợ chồng không có sửa chữa lại nhà nhận chuyển nhượng từ ông N. Đến ngày 12/10/2020 vợ chồng chuyển nhượng lại toàn bộ nhà đất cho ông Nguyễn Minh D với giá 200.000.000 đồng (khi chuyển nhượng cho ông D thì nhà đã hư hỏng nặng), việc chuyển nhượng có làm giấy tay “*Giấy sang nhượng nhà và đất ở ngày 12/10/2020*”, vợ chồng đã nhận đủ tiền và đã giao nhà đất cho ông D quản lý và sử dụng.

Ông P và bà G xác định không có yêu cầu gì trong vụ án.

- Lời trình bày của ông Trần Phước K có tại hồ sơ và tại phiên tòa, thể hiện:

Ông K là người được thi hành án theo Quyết định số: 07/2021/QĐST-DS ngày 08/01/2021 của TAND huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, nội dung quyết định buộc ông Huỳnh Văn N và bà Đào Hà Tường V trả cho ông K số tiền 400.000.000 đồng. Vợ chồng ông N và bà V có tài sản là căn nhà, kiến trúc nhà tiền chế, máy lợp tol, nền lát gạch men và ván thông, xung quanh dùng thiết, có chiều ngang 07 mét X dài 10 mét (các tài sản này hiện nay đã bị cưỡng chế kê biên để thi hành án cho ông K), hiện trạng nhà có thay đổi không thì không biết.

Trước yêu cầu của ông D thì ông K đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của ông D để Chi cục thi hành án tiếp tục thi hành án cho ông K.

- Lời trình bày của ông Nguyễn Văn H có tại hồ sơ, thể hiện: Ông H là người được thi hành án theo Bản án số: 130/2021/DS-ST ngày 28/6/2021 của TAND huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, nội dung bản án buộc ông Huỳnh Văn N và bà Đào Hà Tường V trả cho ông H số tiền 100.000.000 đồng. Vợ chồng ông N và bà V có tài sản là căn nhà, kiến trúc nhà tiền chế, máy lợp tol, nền lát gạch men và ván thông, xung quanh dùng thiết, có chiều ngang 07 mét X dài 10 mét (các tài sản này hiện nay đã bị cưỡng chế kê biên để thi hành án cho ông H), hiện trạng nhà từ trước cho đến nay không có thay đổi.

Trước yêu cầu của ông D thì ông H đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của ông D để Chi cục thi hành án tiếp tục thi hành cho ông H.

- Tại công văn số: 167/UBND ngày 28/8/2024 của UBND xã L, thể hiện: Đối chiếu bản đồ qua các thời kỳ (Bản đồ 299 thành lập năm 1990 và bản đồ thành lập năm 2003). Vị trí cất nhà của ông Huỳnh Văn N nằm ở 01 phần đất bảo lưu ven sông và 01 phần nằm trên kênh thủy lợi cũ đất do nhà nước quản lý, việc ông N cất nhà tại vị trí nêu trên UBND xã đã có làm việc với tất cả các hộ dân trên tuyến trong đó có hộ ông Huỳnh Minh N2, ông N2 đã có văn bản cam kết tự nguyện tháo dỡ khi nhà nước có yêu cầu thực hiện chủ trương của nhà nước. Hiện nay, do chưa thực hiện dự án, đồ án quy hoạch khu dân cư bờ nam ấp C, nên các hộ dân trên tuyến này trong đó có hộ ông N2 tạm thời cho tồn tại đến khi nhà nước thực hiện dự án hoặc khi nhà nước có yêu cầu của cấp trên thì thực hiện tháo dỡ trả lại hiện trạng đất theo văn bản đã cam kết.

- Tại công văn số: 578/CCTHADS ngày 29/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, thể hiện: Theo quy định tại Điều 75 Luật Thi hành án

dân sự, Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ thì đối với tài sản kê biên có tranh chấp đã được Tòa án thụ lý giải quyết thì Chấp hành viên xử lý tài sản theo Quyết định của Tòa án.

- *Tại phiên tòa sơ thẩm, Kiểm sát viên phát biểu:*

Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tiến hành và thực hiện đúng theo quy định. Đối với các đương sự vắng mặt không có lý do trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa không có lý do đã không chấp hành đúng nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sở hữu cho nguyên đơn đối với căn nhà cấp 4 hiện trạng theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 02/7/2024. Án phí và chi phí tố tụng các đương sự phải chịu theo quy định.

Từ những nội dung vụ án thể hiện;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục:* Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để xét xử nhưng vắng mặt không rõ lý do và có đề nghị xét xử vắng mặt, nên căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) xét xử vắng mặt đối với họ.

[2] *Về quyền khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu đối với căn nhà là tài sản đang bị cưỡng chế để hành án; quá trình giải quyết vụ án bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập. Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn có nơi trú tại huyện T, tỉnh Cà Mau, nên Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết vụ án dân sự “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự (Tranh chấp quyền sở hữu tài sản)*” là đúng theo quy định tại khoản 2 và 12 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

[3] *Về nội dung tranh chấp và xét yêu cầu, ý kiến của các đương sự và người đại diện hợp pháp của họ:*

Tài sản tranh chấp bị cưỡng chế kê biên theo Quyết định số: 29/QĐ-CCTHADS ngày 03/02/2021 của CCTHADS huyện Trần Văn T, tỉnh Cà Mau là căn nhà kiến trúc kiểu nhà tiền chế, máy lợp tol, nền lót gạch men và ván thông, xung quanh dùng thiết có chiều ngang 07 mét X dài 10 mét – tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau. Hiện trạng căn nhà được ghi nhận thực tế theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/7/2024 (kèm theo bản án) được xây cất trên đất do nhà nước quản lý. Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Nguồn gốc căn nhà là tài sản đang bị cưỡng chế là thuộc quyền sở hữu của ông N2 và bà D2, việc xây cất nhà trên đất nhà nước thì ông N2 đã có văn bản cam kết tự nguyện tháo dỡ khi nhà nước có yêu cầu thực hiện chủ trương của nhà nước (căn nhà cho đến hiện nay vẫn được tồn tại theo văn bản đã cam kết).

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cung cấp được tài liệu, chứng cứ là “*Giấy sang nhượng nhà và đất ở ngày 08/3/2020*” và “*Giấy sang nhượng nhà và đất ở ngày 12/10/2020*” để chứng minh cho quyền sở hữu của mình đối với căn nhà.

[3.2.1] Qua xem xét nội dung “*Giấy sang nhượng nhà và đất ở ngày 08/3/2020*” và lời khai của những người làm chứng như các ông D3 và bà N1 thì có căn cứ xác định được vợ chồng ông N2 và bà D2 đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu tài sản đối với căn nhà cho vợ chồng ông P và bà G giá 150.000.000 đồng, việc thỏa thuận giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện. Do đó, quyền sở hữu đối với căn nhà của vợ chồng ông D2 và bà N2 đã chấm dứt và đã được chuyển giao cho vợ chồng ông P và bà G kể từ khi các bên hoàn thành giao dịch với nhau theo quy định tại khoản 1 Điều 237, Điều 238 Bộ luật dân sự (BLDS).

[3.2.1] Qua xem xét nội dung “*Giấy sang nhượng nhà và đất ở ngày 12/10/2020*” và lời khai của ông D, ông P và bà G thì có căn cứ xác định vợ chồng ông P và bà G đã tự nguyện chuyển nhượng lại toàn bộ quyền sở hữu tài sản đối với căn nhà (nhận chuyển nhượng trước đó của vợ chồng ông N2 và bà D2) với giá 150.000.000 đồng. Như vậy, ông D đã xác lập quyền sở hữu đối với căn nhà thông qua các giao dịch nêu trên là hoàn toàn hợp pháp theo quy định tại Điều 223 BLDS.

[3.3] Mặt khác, thời gian các giao dịch chuyển quyền sở hữu được xác lập nêu trên và đã hoàn thành việc chuyển giao nhà là trước thời điểm các yêu cầu khởi kiện của ông K và ông H được Tòa án thụ lý, nên hoàn toàn không có căn cứ xác định các giao dịch là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với ông K và ông H. Do đó, thời điểm CCTHDS huyện Trần Văn T thụ lý thi hành án và cưỡng chế kê biên tài sản thì quyền sở hữu đối với căn nhà của vợ chồng ông N2 và bà D2 đã chấm dứt, nên không có cơ sở để chấp nhận đề nghị của ông K và ông H.

Từ những lập luận, phân tích, đánh giá chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận và có đầy đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sở hữu cho nguyên đơn đối với căn nhà là tài sản tranh chấp nêu trên.

[4] *Xét về chi phí tố tụng*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 600.000 đồng là đúng theo quy định tại các Điều 157, Điều 164 BLTTDS.

[5] *Về án phí*: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận; số tiền tạm ứng án phí của nguyên đơn đã tạm ứng trước được hoàn lại toàn bộ theo quy định tại Điều 147 BLTTDS; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án (Nghị quyết 326).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 2, 12 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 164, Điều 227, Điều 228 BLTTDS; Điều 223, Điều 237, Điều 238 BLDS; Điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326.

1. Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh D.

Công nhận quyền sở hữu cho ông Nguyễn Minh D đối với căn nhà cấp 4 – tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau, nhà có 03 phần hiện trạng:

+ 01 phần nhà ngang 6,9 mét X dài 4,9 mét X cao trung bình 4,5 mét hiện trạng khung tiền chế, nền lót gạch men, máy lạnh, vách dưng thiết, 02 bên vách có xây tường cao 01 mét và đóng vách thiết cao 3,5 mét (bên trong có 01 phòng ngang 4,6 mét X dài 2,7 mét X cao 03 mét (khung sắt, ốp kiếng, trần đóng la phong xốp).

+ 01 phần nhà ngang 6,9 mét X dài 4,6 mét X cao trung bình 3,5 mét hiện trạng khung tiền chế, nền lót sàn gỗ, máy lạnh, vách dưng thiết 02 bên và phía hậu nhà (bên trong có 01 phòng ngang 4,6 mét X dài 2,7 mét (dưng vách la phong xốp 01 mặt dài 4,6 mét X cao 2,5 mét, 03 vách còn lại nhờ vách tiền chế có sẵn).

+ 01 phần sàn gỗ ngang 3,1 mét X dài 3,4 mét X cao trung bình 02 mét hiện trạng khung gỗ, có máy che và vách bằng thiết.

(Có biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/7/2024 thể hiện kèm theo bản án này).

2. Chi phí tố tụng: Buộc ông Huỳnh Văn N và bà Đào Hà Tường V hoàn trả cho ông Nguyễn Minh D 600.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Buộc ông Huỳnh Văn N và bà Đào Hà Tường V phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

+ Ông Nguyễn Minh D đã dự nộp tiền tạm ứng án phí trước 300.000 đồng theo biên lai thu số: 0004735 ngày 25/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau được hoàn lại toàn bộ.

4. Về quyền kháng cáo: Ông D, ông K có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự khác có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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, Điều 7, Điều 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 tỉnh Cà Mau (gửi mail);
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- UBND xã Lợi An;
- Đương sự, NTGTT khác;
- Lưu HSVA, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Trương Huỳnh Hải