TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK SONG
TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Bản án số: 11/2018/DS-ST
Ngày 25-5-2018.
"V/v Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK SONG, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Âu;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Nam

2. Bà Hứa Thị Nhị

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Dương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thắng – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắk Song xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 48/2017/TLST- DS ngày 10 tháng 4 năm 2017 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: 10/2018/QĐST – DS ngày 28 tháng 3 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số: 10/2018/QĐST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đặng Văn H và bà Lại Thị K-có mặt.
Địa chỉ: Thôn 6, xã N, huyện S, tỉnh Đắk Nông.
Bị đơn: Anh Trần Anh K1 và chị Nguyễn Thị Hồng L-vắng mặt lần II.
Trú tại: Thôn 01, xã N, huyện S, tỉnh Đắk Nông.
Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị K2-vắng mặt lần II.
Địa chỉ: Thôn 6, xã N, huyện S, tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03 tháng 4 năm 2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Đặng Văn H, chị Lại Thị K trình bày:

Vào ngày 18/01/2016 vợ chồng anh H, chị K có nhận chuyển nhượng của anh Trần Anh K1 và chị Nguyễn Thị Hồng L thửa đất số 56, tờ bản đồ 03, diện tích khoảng 9 sào, tọa lạc thôn Đắk R'Mo, xã Đắk N'Drung, huyện S với giá 400.000.000đ. Gia đình anh chị đã thanh toán đầy đủ số tiền trên cho anh K1 và chị L và lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có công chứng tại Văn phòng công chứng Đắk Song. Khi nhận chuyển nhượng, tài sản trên đất có khoảng 500 cây cà phê xấu và khoảng 200 cây cà phê bị chết. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình anh H, chị K đã trồng thêm 500 trụ tiêu, trồng xen vào cây cà phê; xây 01 căn nhà nhỏ diện tích 10m^2 tường xây, mái lợp tôn. Ngoài ra anh H, chị K còn đầu tư chăm sóc 500 cây cà phê xấu.

Do mẹ chị K mất nên gia đình chị phải về quê lo ma chay cho mẹ, anh chị chưa làm thủ tục sang tên đối với thửa đất trên thì nhận được thông báo của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song về việc kê biên thửa đất để thi hành khoản tiền 210.000.000đ cho chị Phạm Thị K2 vì chị L nợ chị K2 số tiền 210.000.000đ theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 17/2016/QĐST-DS ngày 25/4/2016 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, anh chị đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh chị và anh K1, chị L đồng thời đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất của anh chị đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ 03, diện tích khoảng 9 sào, tọa lạc thôn Đắk R'Mo, xã Đắk N'Drung, huyện S.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Trần Anh K1, chị Nguyễn Thị Hồng L trình bày: anh chị thừa nhận vào ngày 18/01/2016 vợ chồng anh chị có chuyển nhượng cho vợ chồng anh Đặng Văn H và chị Lại Thị K thửa đất có đặc điểm và giá chuyển nhượng như anh H, chị K trình bày. Quá trình thực hiện hợp đồng các bên đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền và giao đất đúng thỏa thuận. Các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng tại văn phòng công chứng huyện S, tuy nhiên thủ tục sang tên quyền sử dụng đất chưa thực hiện do gia đình anh H, chị K có việc bận. Vào tháng 4 năm 2016 Tòa án nhân dân huyện Đắk Song ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận và buộc chị L trả cho chị Phạm Thị K2 số tiền 210.000.000 đồng. Do thửa đất trên chưa làm thủ tục sang tên cho anh H, chị K và chị L không có khả năng trả nợ nên Chi cục Thi hành án huyện Đắk Song thực hiện thủ tục kê biên tài sản là thửa đất trên để đảm bảo thi hành khoản nợ 210.000.000 đồng cho người được thi hành án là chị Phạm Thị K2. Do đã chuyển nhượng thửa đất cho anh H, chị K nên anh K1 chị L đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa anh chị và anh H, chị K và công nhận thửa đất trên là của anh H, chị K.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Người có quyền lợi liên quan chị Phạm Thị K2 trình bày: Năm 2016 chị có khởi kiện chị Nguyễn Thị Hồng L về việc vay tài sản đối với số tiền 200.000.000 đồng và lãi suất, và đã được Tòa án nhân dân huyện Đắk Song giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 17/2016/QĐST-DS ngày 25/4/2016 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông, theo đó chị L có nghĩa vụ trả cho chị K2 số tiền 210.000.000 đồng và lãi suất chậm trả. Sau đó, Chi cục Thi hành án kê biên thửa đất số 56, tờ bản đồ 03, tọa lạc thôn Đắk R'Mo, xã Đắk N'Drung, huyện S mang tên anh Trần Anh K1 và chị Nguyễn Thị Hồng L để thi hành án cho chị K2. Vì thửa đất trên vẫn mang tên anh K1 chị L và không có việc chuyển nhượng giữa anh K1, chị L và ông H, bà K mà thửa đất trên anh K1, chị L đã cầm cố cho bà Hà Thị L1, sau này bà Hà Thị L1 bán cho ông H, bà K chứ chị L, anh K1 không nhận được tiền từ anh H, chị K. Do đó, chị K2 đề nghị Tòa án không công nhận thửa đất trên là của anh H, chị K và đề nghị kê biên để thi hành án cho chị.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tòa án đã triệu tập hợp lệ bà Hà Thị L1 nhiều lần để làm việc tuy nhiên, bà Hà Thị L1 không lên tòa án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, nguyên đơn từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật, còn bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành tốt quy định của pháp luật tố tụng dân sự gây khó khăn cho Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án; hoạt động xét xử tiến hành khách quan và đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị HĐXX tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án: 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2016 do nguyên đơn cung cấp. Đây là tình tiết, sự kiện các bên đương sự đã thống nhất nên không phải chứng minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Anh Đặng Văn H và chị Lại Thị K khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh chị và anh Trần Anh K1 và chị Nguyễn Thị Hồng L để xác định đây là tài sản hợp pháp của anh chị. Tài sản trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đang bị Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đắk Song kê biên để đảm bảo

thi hành án cho người được thi hành án là chị Phạm Thị K2. Vì vậy tranh chấp giữa các bên là "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án" theo quy định tại khoản 12 Điều 26 BLTTDS. Tài sản đang tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại thôn Đắk R'mo, xã Đắk N'Drung, huyện S, tỉnh Đắk Nông nên thuộc thẩm quyền giải quyết của toà án nhân dân huyện Đắk Song theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

- Xét về nội dung HĐXX nhận thấy:

[1] Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2016 giữa anh Đặng Văn H, chị Lại Thị K và anh Trần Anh K1, chị Nguyễn THị Hồng L, HĐXX nhận thấy: Hai bên đồng ý thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 56 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại thôn Đắk R'mo, xã Đắk N'Drung, huyện S, tỉnh Đắk Nông. Thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời điểm chuyển nhượng các thửa đất này không có tranh chấp và cũng không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và đang còn trong thời hạn sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận số tiền chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, tuy nhiên vì tiết kiệm chi phí các bên thống nhất với nhau ghi số tiền chuyển nhượng trong hợp đồng là 145.000.000đ. Trên thực tế, anh H, chị K đã giao đủ tiền cho bên chuyển nhượng đồng thời anh K1, chị L đã giao đất cho anh H, chị K canh tác từ năm 2016 đến nay. Hình thức của hợp đồng đúng quy định của pháp luật và được công chứng tại văn phòng công chứng huyện S, tỉnh Đắk Nông. Vì vậy việc chuyển nhượng giữa các bên được pháp luật cho phép theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013. Như vậy, các bên đã cùng nhau thực hiện hợp đồng phù hợp với hình thức mà pháp luật quy định, tuy nhiên vì có lý do khách quan nên các bên chưa thực hiện việc sang tên. Đến thời điểm các bên thực hiện việc sang tên thì thửa đất đã bị kê biên nên không thực hiện được, do đó hai bên không có lỗi trong việc thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng.

[2] Qua xem xét thẩm định tại chỗ đối chiếu tờ bản đồ nhận thấy: Thửa đất các bên chuyển nhượng là thửa đất số 56, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại thôn Đắk R'mo, xã Đắk N'Drung, huyện S, tỉnh Đắk Nông có diện tích 11.285,7 m^2, có tứ cận: phía đông giáp đất bà Quyên; phía tây giáp đường; phía nam giáp thửa 51; phía bắc giáp thửa 55.

Về tài sản trên đất bao gồm:

- 01 căn nhà rẫy diện tích (2.4m x 2.95m), cao 2,3m, mái lợp tôn, được bao tôn và tường gạch, cột kèo bằng gỗ, không có cửa, nền đất có 1 phần sàn gỗ (2.4m x 1.95m) làm năm 2016.
- 800 cây cà phê kinh doanh (trong đó 700 cây loại A trồng năm 2007; 50 cây loại D trồng năm 2007; 50 cây trồng năm 2016).
- 03 cây bơ trồng năm 2007; 03 cây sầu riêng (01 cây trồng năm 2007, 02 cây trồng năm 2013).
- 600 cây hông trồng năm 2016, 01 cây mãng cầu trồng năm 2011.
- 650 cây tiêu (100 cây trồng năm 2014, 550 cây trồng năm 2016).

[3] Như vậy, sau khi nhận chuyển nhượng các bên đã lập hợp đồng và đã được công chứng tại văn phòng công chứng huyện S. Tuy chưa thực hiện việc sang tên nhưng anh anh H, chị K đã canh tác thửa đất và trồng thêm cây hồ tiêu, cà phê, hông

và xây dựng nhà trên diện tích đất nói trên từ năm 2016 đến nay. Quá trình sử dụng canh tác có hàng xóm láng giềng chứng kiến. Mặt khác, thời điểm các bên thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trước thời điểm có Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 17/2016/QĐST-DS ngày 25/4/2016 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông, không vi phạm khoản 1 Điều 6 Thông tư 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26 tháng 7 năm 2010 hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự. Căn cứ theo điểm b2, thuộc điểm b tiểu mục 2.1, mục 2 phần II nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, HĐXX xét thấy cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2016 giữa anh Đặng Văn H, chị Lại Thị K và anh Trần Anh K1, chị Nguyễn Thị Hồng L và công nhận thửa đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh H, chị K.

[4] Xét quan điểm của chị Phạm Thị K2 cho rằng không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh K1, chị L và ông H, bà K mà thửa đất trên anh K1, chị L đã cầm cố cho bà Hà Thị L1, sau này bà Hà Thị L1 bán cho ông H, bà K. Chị L, anh K1 không nhận được tiền từ anh H, chị K. Đối với quan điểm này của chị K2, cả nguyên đơn và bị đơn đều không thừa nhận. Chị K2 cũng không cung cấp được các chứng cứ để chứng minh cho quan điểm của mình nên chị K2 phải chịu hậu quả của việc không cung cấp được chứng cứ quy định tại khoản 4 Điều 91 *BLTTDS "Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc".*Do đó, HĐXX không chấp nhận quan điểm của chị K2 cho rằng các thửa đất trên là quyền tài sản của anh K1, chị L.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 7.909.000 đồng (*bảy triệu chín trăm lẻ chín nghìn đồng*), anh H, chị K nhận nộp toàn bộ số tiền trên. Việc anh H, chị K nhận nộp toàn bộ số tiền đo đạc là tự nguyện và không trái với quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên anh K1, chị L phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; Điều 143 BLTTDS; Điều 134, Điều 170, Điều 689; Điều 697 và Điều 698 BLDS năm 2005; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán toà án nhân dân tối cao; Thông tư 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7 /2010 hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đặng Văn H và chị Lại Thị K.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2016 giữa anh Đặng Văn H, chị Lại Thị K và anh Trần Anh K1, chị Nguyễn Thị Hồng L.

(Các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ giao đất và giao tiền).

Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 56 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại thôn Đắk R'mo, xã Đắk N'Drung, huyện S, tỉnh Đắk Nông thuộc quyền sử dụng của anh Đặng Văn H và chị Lại Thị K.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thửa đất nói trên cho anh Đặng Văn H và chị Lại Thị K theo quy định pháp luật.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Anh Đặng Văn H và chị Lại Thị K chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định là 7.909.000 đồng (*bảy triệu chín trăm lẻ chín nghìn đồng),* được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã nộp cho Tòa án.

Về án phí DSST: Buộc anh Trần Anh K1 và chị Nguyễn Thị Hồng L phải nộp án phí DSST là 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)*.

Hoàn trả cho anh Đặng Văn H, chị Lại Thị K 3.625.000*(Ba triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí DSST mà bà anh H, chị K đã nộp theo biên lai số số 0004092 ngày 10 tháng 4 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo toàn bộ bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt bản án hợp lệ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo phần liên quan đến quyền và lợi ích của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt bản án hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đăk nông;
- VKSND huyện Đăk Song;

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

- Chi cục THADS huyện Đắk Song;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hải Âu