

Bản án số: 16/2018/DS-ST
Ngày: 03-7-2018
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 DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Thanh Tú.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Thanh Phiên;

Bà Trịnh Thúy Cơ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hoàng Nam - Thư ký Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Trương Thái Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 19/2018/TLST-DS ngày 23 tháng 01 năm 2018 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: 25/2018/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Bà Phan Thị T – sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số 14, tổ 20, ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1959; trú tại: Số 62/1 P, khu phố 1, thị trấn H, huyện T, tỉnh Tây Ninh; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; (văn bản ủy quyền ngày 16/01/2018).
(Có mặt)

2/ Bị đơn: Anh Ung Kiều Vũ P – sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số nhà 16, tổ 14, ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình cung cấp chứng cứ nguyên đơn Phan Thị T trình bày:

Ngày 27/9/2017 bà và anh Ung Kiều Vũ P cùng đến Văn phòng công chứng V để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1.492,5m², thuộc thửa số 3434, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05391, do Ủy

ban nhân dân Huyện D cấp ngày 14/7/2008 cho Ung Kiều Vũ P. Giá chuyển nhượng thực tế là 160.000.000 đồng, bà đã nhận đất, anh P cũng đã giao cho bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hoàn tất thủ tục sang tên. Khi hồ sơ được chuyển đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh Dương Minh Châu, thì Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu ban hành quyết định số 15/QĐ-CTHADS ngày 05/01/2018 về việc tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với phần đất trên, lý do anh P chưa thi hành xong bản án số 17/2017/DS-ST ngày 17/8/2017 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và anh P đã không thành, do tài sản của anh P phải dùng để thi hành án. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2017 giữa bà và anh Ung Kiều Vũ P, buộc anh P có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà số tiền gốc là 160.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà là 10.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm: Xét thấy Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, không ý kiến gì thêm.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị T đối với anh Ung Kiều Vũ P.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2017 đối với phần đất có diện tích 1.492,5m², thuộc thửa số 3434, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh được lập Văn phòng công chứng V, tỉnh Tây Ninh có số công chứng: 2075, quyển số: 05 TP/CC-SCT/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là anh Ung Kiều Vũ P và bên nhận chuyển nhượng là bà Phan Thị T.

Anh Ung Kiều Vũ P có trách nhiệm trả cho bà T số tiền tổng cộng là 170.000.000 đồng (trong đó tiền chuyển nhượng là 160.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 10.000.000 đồng).

Bà Phan Thị T có trách nhiệm trả lại cho anh Ung Kiều Vũ P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05391 ngày 14/7/2008 do Ung Kiều Vũ P đứng tên người sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà Phan Thị T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2017 ký kết giữa bà và anh Ung Kiều Vũ P đối với phần đất có diện tích 1.492,5m², thuộc thửa số 3434, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, buộc anh P có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà số tiền gốc là 160.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà là 10.000.000 đồng. Hiện nay phần đất trên đang bị Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh tiến hành kê biên để đảm bảo thi hành án. Do đó căn cứ khoản 11 Điều 26; Điều 35; Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết

của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Anh P đã được tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt không lý do; do đó căn cứ vào Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt anh P.

[2] Bà Phan Thị T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2017 ký kết giữa bà và anh Ung Kiều Vũ P đối với phần đất có diện tích 1.492,5m², thuộc thửa số 3434, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Xét thấy vào ngày 22/5/2017 thì giữa bà T và anh P có lập hợp đồng đặt cọc số tiền 90.000.000 đồng, mục đích của việc đặt cọc là để bà T chuyển nhượng phần đất trên của anh P. Đến ngày 27/9/2017 thì hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 45.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền tại hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng đặt cọc là 135.000.000 đồng. Tuy nhiên giá trị chuyển nhượng thực tế là 160.000.000 đồng; điều này thể hiện qua hợp đồng chuyển nhượng viết tay và bút ký nhận tiền của anh P tổng cộng các lần số tiền là 160.000.000 đồng và anh P cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T giữ. Tòa án tiến hành tổng đạt thông báo thụ lý và nêu rõ yêu cầu khởi kiện của bà T cho anh P; anh P biết rõ nội dung khởi kiện trên nhưng cố tình trốn tránh. Do đó căn cứ vào Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là chứng cứ không phải chứng minh, anh P mặc nhiên thừa nhận có các cam kết về hợp đồng như bà T nêu ra là có căn cứ và hợp pháp. Nay phần đất trên đang bị Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh tiến hành kê biên để đảm bảo thi hành án cho các khoản nợ mà anh P phải có nghĩa vụ trả. Do đó anh P không thể thực hiện việc giao đất như thỏa thuận, anh P đã vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng. Vì vậy bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và buộc anh P phải trả cho bà số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại cho bà là có căn cứ theo quy định tại các Điều 425, 697 và 699 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Xét mức yêu cầu bồi thường thiệt hại 10.000.000 đồng, thấy rằng nếu tính lãi đối với các khoản tiền mà bà T đã đưa cho anh P từ ngày 22/5/2017 cho đến nay, tính theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước công bố thì nhiều hơn số tiền 10.000.000 đồng mà phía bà T yêu cầu. Do đó bà T yêu cầu anh P bồi thường thêm khoản tiền lãi 10.000.000 đồng được chấp nhận.

Từ những căn cứ trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị T đối với anh Ung Kiều Vũ P; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 27/9/2017 giữa bà Phan Thị T và anh Ung Kiều Vũ P. Buộc anh P có trách nhiệm trả lại cho bà T số tiền tổng cộng là 170.000.000 đồng (trong đó tiền gốc là 160.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 10.000.000 đồng). Bà T có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh P.

[3] Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì anh Ung Kiều Vũ P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Phan Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 425, 697 và 699 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 147, 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị T đối với anh Ung Kiều Vũ P.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 27/9/2017 đối với phần đất có diện tích 1.492,5m², thuộc thửa số 3434, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; được lập Văn phòng công chứng V, tỉnh Tây Ninh có số công chứng: 2075, quyển số: 05 TP/CC-SCT/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là anh Ung Kiều Vũ P và bên nhận chuyển nhượng là bà Phan Thị T.

Anh Ung Kiều Vũ P có trách nhiệm trả cho bà T số tiền tổng cộng là 170.000.000 đồng (trong đó tiền chuyển nhượng là 160.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 10.000.000 đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Bà Phan Thị T có trách nhiệm trả lại cho anh Ung Kiều Vũ P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05391 ngày 14/7/2008 do Ung Kiều Vũ P đứng tên người sử dụng đất.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Ung Kiều Vũ P phải chịu 600.000 đồng (trong đó 300.000 đồng án phí hủy hợp đồng và 300.000 đồng án phí bồi thường thiệt hại).

Bà Phan Thị T không phải chịu án phí. Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng và 4.250.000 đồng mà bà T đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010125 và 0010124 ngày 19-01-2018.

Các đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

“Trường hợp bản án 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 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, 7 và 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 Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND Huyện DMC;
- THA Huyện DMC;
- Các đương sự;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOạ PHIÊN TOạ**

Đã ký

- *Lưu HS;*
- *Lưu VP.*

Mai Thanh Tú