TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN H** **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 51/2023/DS-ST
Ngày 25 tháng 08 năm 2023
"*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN NHÂN HUYỆN H, TỈNH BẠC LIÊU

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phan Tú Anh**
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Lại Thiện Phong**
2. Ông **Danh On**
Thư ký phiên tòa: Bà L **Thị Nhã Trúc** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện H.
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H tham gia phiên tòa: Ông **Dương Minh Kha** - Kiểm sát viên

Trong ngày 25 tháng 08 năm 2023 tại Tòa án nhân dân huyện H mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 344/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2023/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 07 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị **Nguyễn Tuyết L**, sinh năm 1982
Hộ khẩu thường trú: Ấp V, xã Q, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.
Chổ ở hiện nay: Ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.
Đồng bị đơn: Ông **Lê Văn M**, sinh năm 1944
Địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.
Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1955
Địa chỉ: K2, ấp O, thị trấn D, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.
Người đại diện theo ủy quyền của của ông Lê Văn M là bà Nguyễn Thị Đ (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/10/2022).
(Nguyên đơn chị Nguyễn Tuyết L có mặt; Đồng bị đơn bà Nguyễn Thị Đ vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn chị Nguyễn Tuyết L trình bày:

Vào khoảng tháng 02 năm 2009, chị L có ký hợp đồng thuê lại toàn bộ nhà, đất của vợ chồng ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Đ *(nhà, đất vợ chồng ông M, bà Đ cho chị L thuê thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 2, diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông M được cấp là 228m^2)* tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Hợp đồng thuê thuê nhà, đất lần đầu có thời hạn 05 năm *(đến đầu năm 2015 thì hết hạn thuê nhà, đất)*. Sau khi hết thời hạn thuê nhà, đất vào năm 2015 thì vào ngày 01/02/2015 vợ chồng ông M, bà Đ có cam kết bán lại căn nhà và đất nêu trên cho chị L với giá là 500.000.000 đồng, tuy nhiên lúc đó giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất này vợ chồng ông M, bà Đ đang thế chấp cho Ngân hàng để vay vốn nên không thực hiện được việc chuyển nhượng nhà, đất cho chị L theo quy định nên giữa chị L và vợ chồng ông M, bà Đ có ký kết hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng nhà, đất này với nhau, hai bên thỏa thuận khi nào vợ chồng ông M, bà Đ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất từ Ngân hàng ra được thì sẽ thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất cho chị L. Song song với việc ký kết hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng nhà, đất thì vợ chồng ông M, bà Đ tiếp tục ký hợp đồng cho chị L thuê lại nhà, đất này trong thời hạn 10 năm *(từ tháng 02/2015 đến tháng 02/2025)*. Hiện tại hợp đồng thuê nhà, đất giữa chị L và vợ chồng ông M, bà Đ vẫn còn hiệu lực. Nhà, đất này hiện tại đang do chị L quản lý, sử dụng.

Khi ký kết hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng nhà, đất chị L đã đặc cọc cho vợ chồng ông M, bà Đ số tiền là 160.000.000 đồng. Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại thì vợ chồng ông M, bà Đ đã nhận của chị L tổng số tiền là 565.000.000 đồng *(trong đó có 160.000.000 đồng là tiền đặc cọc chuyển nhượng nhà, đất và 405.000.000 đồng là tiền mà vợ chồng ông M, bà Đ nhận thêm của chị L để trừ vào tiền mua bán nhà, đất sau này khi hai bên thực hiện được việc chuyển nhượng nhà, đất).* Việc vợ chồng ông M, bà Đ nhận thêm của chị Lsố tiền 405.000.000 đồng có làm biên nhận, các biên nhận này hai bên đều có giữ. Khi ký kết hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng nhà, đất thì hai bên có thỏa thuận nếu vợ chồng ông M, bà Đ không chuyển nhượng nhà, đất cho chị L theo cam kết mà do lỗi của vợ chồng ông M, bà Đ thì ông M, bà Đ phải trả lại cho chị Lsố tiền đã nhận cọc là 160.000.000 đồng và chịu phạt cọc số tiền là 160.000.000 đồng. Ngược lại nếu chị L không nhận chuyển nhượng nhà, đất hoặc vi phạm hợp đồng thì chị L sẽ mất tiền cọc.

Hiện tại vợ chồng ông M, bà Đ đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất này từ Ngân hàng ra rồi nhưng vẫn không thực hiện được việc chuyển nhượng nhà, đất cho chị L theo thỏa thuận. Lý do là bởi vì sau khi vợ chồng ông M, bà Đ ký kết hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng nhà, đất cho chị L vào ngày 01/02/2015 thì đến ngày 29/11/2019 vợ chồng ông M, bà Đ lại ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất này cho ông Lê Hoàng K để lấy tiền của ông K trả cho Ngân hàng và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất này từ Ngân hàng ra và giao cho ông K cất giữ nên đến nay vợ chồng ông M, bà Đ vẫn chưa thực hiện được việc chuyển nhượng nhà, đất này cho chị L.

Sự việc chuyển nhượng nhà, đất giữa ông K và vợ chồng ông M, bà Đ sau đó xảy ra tranh chấp và được Tòa án nhân dân huyện H giải quyết sơ thẩm tại Bản án dân sự số 03/2022/DS-ST ngày 11/02/2022 và được Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu giải quyết tại Bản án phúc thẩm số 48/2022/DS-PT ngày 24/5/2022. Trước đây khi Tòa án giải quyết

vụ việc tranh chấp giữa ông K với vợ chồng ông M, bà Đ thì Tòa án có đưa chị L vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên khi đó chị Lkhông có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng nhà, đất giữa chị Lvới vợ chồng ông M, bà Đ.

Nay chị L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Đ phải thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất cho chị L theo cam kết tại hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng nhà, đất mà hai bên đã ký.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa chị L xác định chị không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông M, bà Đ trả lại tiền cọc, chịu phạt cọc cũng như trả lại số tiền 405.000.000 đồng mà vợ chồng ông M, bà Đ đã nhận thêm của chị L trong vụ án này, chị L sẽ yêu cầu Tòa án xử lý tiền cọc, phạt cọc cũng như số tiền 405.000.000 đồng nêu trên ở một vụ án khác khi cần thiết. Ngoài ra chị không có yêu cầu gì khác.

Đồng bị đơn bà Nguyễn Thị Đ (bà Đ cũng là người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn ông Lê Văn M) trình bày:

Vào khoảng tháng 02 năm 2009, vợ chồng bà Đ, ông M có ký hợp đồng cho chị L thuê toàn bộ nhà, đất của vợ chồng bà Đ, ông M *(nhà, đất vợ chồng bà Đ, ông M cho chị L thuê thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 2, diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông M được cấp là 228m^2)* tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Hợp đồng thuê nhà, đất lần đầu có thời hạn 05 năm *(đến đầu năm 2015 thì hết hạn thuê nhà, đất)*. Sau khi hết thời hạn thuê nhà, đất vào đầu năm 2015 thì vợ chồng bà Đ, ông M có thỏa thuận bán lại nhà, đất nêu trên cho chị L với giá là 500.000.000 đồng, tuy nhiên lúc đó giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất này vợ chồng bà Đ, ông M đang thế chấp vay vốn Ngân hàng nên không thực hiện được việc chuyển nhượng nhà, đất cho chị L nên hai bên có ký kết hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng nhà, đất này với nhau. Cụ thể hai bên thỏa thuận khi nào vợ chồng bà Đ, ông M rút được giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất từ Ngân hàng ra thì sẽ thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất này cho chị L. Song song với việc ký kết hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng nhà, đất thì vợ chồng bà Đ, ông M tiếp tục ký hợp đồng cho chị L thuê lại nhà, đất này trong thời hạn 10 năm *(từ tháng 02/2015 đến tháng 02/2025)*. Hiện tại hợp đồng thuê nhà, đất giữa vợ chồng bà Đ, ông M và chị L vẫn còn hiệu lực. Nhà, đất này hiện tại đang do chị L quản lý, sử dụng. Khi ký kết hợp đồng đặc cọc thì vợ chồng bà Đ, ông M đã nhận cọc trước của chị L số tiền là 160.000.000 đồng. Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại thì vợ chồng bà Đ, ông M đã nhận của chị L tổng số tiền là 565.000.000 đồng *(trong đó có 160.000.000 đồng là tiền đặc cọc chuyển nhượng nhà, đất và 405.000.000 đồng là tiền mà vợ chồng bà Đ, ông M nhận thêm của chị L để trừ vào tiền mua bán nhà, đất sau này khi hai bên thực hiện được việc chuyển nhượng nhà, đất)*. Việc vợ chồng bà Đ, ông M nhận thêm của chị L số tiền 405.000.000 đồng hai bên có làm biên nhận, các biên nhận này hai bên đều có giữ. Khi ký kết hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng nhà, đất hai bên có giao kết nếu vợ chồng bà Đ, ông M không chuyển nhượng nhà, đất cho chị Ltheo thỏa thuận mà do lỗi của vợ chồng bà Đ, ông M thì vợ chồng bà Đ, ông M phải trả lại cho chị L số tiền đã nhận cọc là 160.000.000 đồng và chịu phạt cọc số tiền là 160.000.000 đồng. Ngược lại nếu chị L không nhận chuyển nhượng nhà, đất hoặc vi phạm hợp đồng thì chị L sẽ mất

tiền cọc. Hiện tại vợ chồng bà Đ, ông M đã rút giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất nêu trên từ Ngân hàng ra nhưng vẫn chưa thực hiện được việc chuyển nhượng nhà, đất cho chị L theo thỏa thuận. Lý do là bởi vì sau khi vợ chồng bà Đ, ông M ký kết hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng nhà, đất cho chị L vào ngày 01/02/2015 thì đến ngày 29/11/2019, vợ chồng bà Đ, ông M tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất này cho anh Lê Hoàng K để lấy tiền của anh K trả cho Ngân hàng rút giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất này từ Ngân hàng ra và giao cho anh K cất giữ nên đến nay vợ chồng bà Đ, ông M vẫn chưa thực hiện được việc chuyển nhượng nhà, đất này cho chị L.

Giao dịch chuyển nhượng nhà, đất giữa anh K và vợ chồng ông M, bà Đ sau đó xảy ra tranh chấp và đã được Tòa án nhân dân huyện H giải quyết sơ thẩm tại Bản án dân sự số 03/2022/DS-ST ngày 11/02/2022 và được Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu giải quyết tại Bản án phúc thẩm số 48/2022/DS-PT ngày 24/05/2022. Vợ chồng bà Đ, ông M vẫn chưa thi hành án đối với số tiền mà Tòa án buộc vợ chồng bà Đ, ông M trả cho anh K tại Bản án phúc thẩm số 48/2022/DS-PT ngày 24/5/2022.

Ngoài nhà, đất mà vợ chồng bà Đ, ông M cam kết sẽ chuyển nhượng cho chị L theo hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng nhà, đất nêu trên thì vợ chồng bà Đ, ông M không còn tài sản nào khác để thi hành án đối với khoản tiền mà Tòa án buộc phải trả cho anh K tại bản án phúc thẩm số 48/2022/DS-PT ngày 24/05/2022. Bà Đ, ông M cũng không biết hiện tại nhà, đất mà vợ chồng bà Đ, ông M cam kết chuyển nhượng cho chị L nêu trên hiện tại có thuộc diện kê biên, phát mãi để thi hành án hay chưa.

Vợ chồng bà Đ, ông M đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất cho chị L theo cam kết tại hợp đồng đặc cọc mà hai bên đã ký. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng nhà, đất giữa vợ chồng bà Đ, ông M với chị L đồng thời chị L có yêu cầu Tòa án giải quyết phạt cọc đối với vợ chồng bà Đ, ông M thì vợ chồng bà Đ, ông M cũng đồng ý. Ngoài ra bà Đ, ông M không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- *Về thủ tục tố tụng*: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến phiên tòa xét xử hôm nay Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự. Riêng đồng bị đơn chưa chấp hành đúng quy định tại điều 70, 72 Bộ luật tố tụng Dân sự.

- *Về nội dung vụ án*: Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Tuyết L đối với vợ chồng ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Đ. Buộc chị Nguyễn Tuyết L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn chị Nguyễn Tuyết L khởi kiện yêu cầu đồng bị đơn bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê Văn M phải thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất cho chị Ltheo cam kết

tại hợp đồng đặc cọc mà hai bên đã ký nên tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở. Đồng bị đơn có nơi cư trú tại thị trấn D và xã L thuộc huyện H, tỉnh Bạc Liêu nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

[2] Về sự có mặt của đương sự: Đồng bị đơn bà Nguyễn Thị Đ (bà Đ đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn ông Lê Văn M) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với đồng bị đơn bà Nguyễn Thị Đ căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự là phù hợp.

Về nội dung vụ án:

[3] *Xét yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Tuyết L yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê Văn M phải thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 2, diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Lê Văn M được cấp là 228m^2 cho chị L theo cam kết tại hợp đồng đặc cọc mà hai bên đã ký*, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự thống nhất xác định vào đầu năm 2015 vợ chồng ông M, bà Đ có cam kết chuyển nhượng lại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 2, diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Lê Văn M được cấp là 228m^2 cùng căn nhà của vợ chồng ông M, bà Đ xây dựng trên phần đất này cho chị L với giá là 500.000.000 đồng, tuy nhiên lúc đó giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này vợ chồng ông M, bà Đ đang thế chấp cho Ngân hàng để vay vốn nên không thực hiện được việc chuyển nhượng nhà, đất cho chị L theo quy định nên giữa chị L và vợ chồng ông M, bà Đ có ký kết hợp đồng đặc cọc cam kết chuyển nhượng nhà, đất nêu trên với nhau, phía chị L đặc cọc cho vợ chồng ông M, bà Đ số tiền là 160.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào vợ chồng ông M, bà Đ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra được thì sẽ thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất cho chị L. Song song với việc ký kết hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng nhà, đất thì vợ chồng ông M, bà Đ ký hợp đồng cho chị L thuê lại nhà, đất này trong thời hạn 10 năm *(từ tháng 02/2015 đến tháng 02/2025)*, hiện tại hợp đồng thuê nhà, đất giữa chị L và vợ chồng ông M, bà Đ vẫn còn hiệu lực. Nhà, đất này hiện tại đang do chị Lquản lý, sử dụng. Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại thì vợ chồng ông M, bà Đ đã nhận của bà L tổng số tiền là 565.000.000 đồng *(trong đó có 160.000.000 đồng là tiền đặc cọc nhận chuyển nhượng nhà, đất và 405.000.000 đồng là tiền mà hai bên đương sự xác định là vợ chồng bà Đ, ông M nhận thêm của chị Lđể trừ vào tiền chuyển nhượng nhà, đất sau này khi hai bên thực hiện được việc chuyển nhượng nhà, đất)*. Đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện H phối hợp cung cấp thông tin liên quan đến nhà, đất mà chị Nguyễn Tuyết L yêu cầu vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê Văn M phải thực hiện việc chuyển nhượng cho chị theo cam kết tại hợp đồng đặc cọc mà hai bên đã ký. Tại Công văn số 627/ĐN-CCTHADS ngày 18/11/2022 và tại Công văn số 141/CV-CCTHADS ngày 29/03/2023

của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H phúc đáp cho Tòa án nhân dân huyện H thì được biết: Hiện tại bà Nguyễn Thị Đ phải có nghĩa vụ trả cho ông Lê Quang A số tiền là 3.900.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 15/QĐCNSTT ngày 28/09/2002 của Tòa án nhân dân huyện H. Vợ chồng ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Đ phải có nghĩa vụ trả cho anh Lê Hoàng K số tiền là 389.816.500 đồng cùng tiền lãi chậm thi hành án và phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 1.490.825 đồng theo Bản án sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 11/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện H và Bản án phúc thẩm số 48/2022/DS-PT ngày 24/05/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu. Hiện tại ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Đ chưa tự nguyện thực hiện việc thi hành án đối với những người nêu trên. Mặc khác, qua xác minh điều kiện thi hành án tại biên bản xác minh ngày 13/8/2020 thì ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Đ chỉ có tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 264, tờ bản đồ số 2, diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Lê Văn M được cấp là 228m^2 tọa tại ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Ngoài tài sản này ra thì ông M, bà Đ không còn bất kỳ tài sản nào khác để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Hiện tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H chưa cưỡng chế, kê biên xử lý để thi hành án nhưng đã có văn bản tạm dừng chuyển dịch đối với tài sản này bởi vì đây là tài sản duy nhất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thi hành án của vợ chồng ông M, bà Đ. Trong thời gian tới Chi cục Thi hành án dân sự huyện H sẽ hoàn tất thủ tục tổ chức cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản để đảm bảo việc thi hành án.

[3.3] Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 66 Luật thi hành án dân sự về biện pháp bảo đảm thi hành án như sau:

"1. Chấp hành viên có quyền tự mình hoặc theo yêu cầu bằng văn bản của đương sự áp dụng ngay biện pháp bảo đảm thi hành án nhằm ngăn chặn việc tẩu tán, huỷ hoại tài sản, trốn tránh việc thi hành án. Khi áp dụng biện pháp bảo đảm thi hành án, Chấp hành viên không phải thông báo trước cho đương sự.

3. Các biện pháp bảo đảm thi hành án bao gồm:

a) Phong toả tài khoản;

b) Tạm giữ tài sản, giấy tờ;

c) Tạm dừng việc đăng ký, chuyển dịch, thay đổi hiện trạng về tài sản"

Và tại khoản 1 Điều 69 Luật thi hành án dân sự quy định về tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản như sau: *"Trường hợp cần ngăn chặn hoặc phát hiện đương sự có hành vi chuyển quyền sở hữu, sử dụng, tẩu tán, huỷ hoại, thay đổi hiện trạng tài sản, Chấp hành viên ra quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của người phải thi hành án và gửi cho cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đó".*

[3.4] Xét thấy, giữa chị Nguyễn Tuyết L với vợ chồng ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Đ chỉ mới ký kết hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng nhà, đất chứ chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất với nhau. Hơn nữa nhà, đất mà chị Nguyễn Tuyết L yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê Văn M phải thực hiện việc chuyển nhượng cho chị L theo

cam kết tại hợp đồng đặc cọc mà hai bên đã ký hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H đã có văn bản tạm dừng mọi giao dịch đối với tài sản này vì đây là tài sản duy nhất của ông M, bà Đ để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thi hành án theo Bản án, quyết định đã có hiệu lực của Tòa án. Do đó, mặc dù trong quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông M, bà Đ đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 2, diện tích 228m^2 cho chị L theo cam kết tại hợp đồng đặc cọc mà hai bên đã ký nhưng việc này là không thể thực hiện được vì những lý do nêu trên. Vì vậy việc chị L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng bà Đ, ông M phải thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất cho chị L theo cam kết tại hợp đồng đặc cọc mà hai bên đã ký là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa chị L xác định chị không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông M, bà Đ trả lại tiền cọc, chịu phạt cọc cũng như trả lại số tiền 405.000.000 đồng mà vợ chồng ông M, bà Đ đã nhận thêm của chị L trong vụ án này, chị L sẽ yêu cầu Tòa án xử lý các khoản tiền nêu trên ở một vụ án khác khi cần thiết. Do đó, Hội đồng xét xử không đặc ra xem xét xử lý đối với số tiền đặc cọc, nghĩa vụ chịu phạt cọc cũng như số tiền 405.000.000 đồng mà vợ chồng ông M, bà Đ đã nhận thêm của chị Lnêu trên.

[5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

[6] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch chị Nguyễn Tuyết L phải nộp số tiền là 300.000 đồng.

- Ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Đ không phải chịu án phí.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 6 và khoản 1 Điều 69 Luật thi hành án Dân;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Toà án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Tuyết L về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê Văn M phải thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 2, diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Lê Văn M được cấp là 228m^2 cho chị Nguyễn Tuyết L theo cam kết tại hợp đồng đặc cọc mà hai bên đã ký.

2. Về án phí: Buộc chị Nguyễn Tuyết L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000 đồng. Chị Nguyễn Tuyết L đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006516 ngày 07/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H được chuyển thu án phí.

Án xử sơ thẩm công khai. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày toà tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
- TAND tỉnh (1b);
- VKSND huyện (2b);
- CC.THADS huyện (1b);
- Các đương sự (3b);
- Lưu hồ sơ vụ án, lưu Tòa (2b).

Phan Tú Anh