TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TN** **TỈNH TN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 138/2022/DS-ST
Ngày: 28-9-2022
V/v tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TN, TỈNH TN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọc Dung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Tấn Phát

2. Bà Bùi Phước Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thùy Trang, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh TN.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN, tỉnh TN tham gia phiên toà*:** Ông Ngô Văn Lập, Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh TN xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 170/2022/TLST- DS ngày 16 tháng 6 năm 2022 về việc "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 204/2022/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 125/2022/QĐST-DS ngày19 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thu B, sinh năm 1968 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 10X, Đường A, Khu phố C, Phường D, thành phố TN, tỉnh TN.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1945. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, Đường H, Khu phố A, Phường B, thành phố TN, tỉnh TN.

Tạm trú: Phòng số 02, nhà trọ BB, hẻm A, Đường V, Khu phố C, Phường D, thành phố TN, tỉnh TN.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi cục thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh TN.

Địa chỉ: Số 137, Đường N, Khu phố E, Phường Y, thành phố TN, tỉnh TN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lại Vũ Hiếu Tùng - Chi cục trưởng

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh – Chấp hành viên (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 13/6/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn – bà Trần Thị Thu B trình bày:

Vào năm 2002, bà B có mua một phần đất của bà Nguyễn Thị X, hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Ủy ban nhân dân Phường D, thị xã TN (nay là thành phố TN) ngày 08/3/2022.

Nội dung hợp đồng thể hiện: Bà X bán cho bà B diện tích 129,30m^2 thuộc thửa đất số 0043, tờ bản đồ số 0061, loại đất thổ cư. Giá chuyển nhượng là 6.500.000 đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00318 do Ủy ban nhân dân thị xã TN cấp ngày 28/12/2001 cho bà Nguyễn Thị X đứng tên.

Sau khi công chứng, Bà X có xin bà B cho bà mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để phô tô lại và làm thủ tục sang tên cho bà B, bà B đồng ý. Sau khi bà B nhận chuyển nhượng đất từ Bà X, bà B đã tiến hành xây dựng nhà cửa từ năm 2002 và sinh sống ổn định đến nay, không ai tranh chấp.

Một thời gian sau bà có hỏi Bà X giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà có hay chưa thì Bà X trốn tránh không gặp bà B và bà có tìm kiếm Bà X nhiều năm nhưng không gặp.

Hiện nay bà B được biết Bà X vay mượn nợ nhiều nơi nên phần đất của bà bị Chi cục thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh TN kê biên theo Quyết định số 36/QĐCCTHADS ngày 08/6/2022.

Nay bà Trần Thị Thu B khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Ủy ban nhân dân Phường D ngày 08/3/2002 giữa bà Trần Thị Thu B với bà Nguyễn Thị X đối với phần đất diện tích 129,30m^2 thuộc thửa 0043, tờ bản đồ số 61 tọa lạc tại Khu phố C, Phường D, thành phố TN, tỉnh TN.

Bà Nguyễn Thị X đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không có ý kiến trình bày, không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Tại Công văn số 608/CCTHADS ngày 08/8/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Chi cục thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh TN và người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Bích Hạnh trình bày như sau:

Hiện Chi cục thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh TN đang tổ chức thi hành các bản án sau:

- Bản án số 192/2008/DSST ngày 29/9/2008 của Tòa án nhân dân thành phố TN theo Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 70/QĐ-THA ngày 31/10/2008, nội dung Bà X phải trả cho bà Trần Thị Huỳnh M số tiền 36.214.200 đồng và tiền lãi.

- Bản án số 98/2008/DSST ngày 18/6/2008 của Tòa án nhân dân thành phố TN theo Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 74/QĐ-THA ngày 31/10/2008, nội dung Bà X phải trả cho bà Huỳnh Thị Ngọc L số tiền 7.472.000

đồng.

- Bản án số 46/2017/DS-ST ngày 07/4/2017, Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 228/QĐ-CCTHADS ngày 05/6/2017, nội dung Bà X có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T và ông Hoàng Công Đ số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất và nộp 7.500.000 đồng án phí. Ngoài ra bản án còn tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 0043, tờ bản đồ số 0061, diện tích 129,30m^2 tại địa chỉ X, Đường A, Khu phố C, Phường D, thành phố TN vô hiệu và tuyên buộc ông Đ, bà T có nghĩa vụ trả lại cho Bà X thửa đất số 0043, tờ bản đồ số 0061, diện tích 129,30m^2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00318. QSDĐ cho Bà X.

Qua xác minh, Bà X không còn ngụ tại địa chỉ Số A, Đường H, Khu phố A, Phường B, thành phố TN, tỉnh TN và tài sản tại địa chỉ này là nhà của bà Nguyễn Thị H (em ruột của Bà X), Bà X không có tài sản tại địa chỉ này.

Tại Công văn số 26/CNTPTN ngày 28/3/2019, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố TN cung cấp phần đất diện tích 129,30m^2, số thửa 43, tờ bản đồ số 61 tọa lạc tại Khu phố C, Phường D, thành phố TN, tỉnh TN chuyển sang hệ thống bản đồ lưới mới (được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh phê duyệt ngày 25/11/2005) tương ứng thửa đất mới số 51, tờ bản đồ mới số 65 (theo hồ sơ địa chính tại thửa đất này chưa có ai đăng ký). Bà X chỉ có duy nhất một tài sản phần đất thuộc thửa 43, tờ bản đồ số 61 tọa lạc tại Khu phố C, Phường D, thành phố TN, tỉnh TN.

Qua xác minh, hiện thửa đất này do bà Trần Thị Thu B quản lý, sử dụng. Bà B trình bày phần đất này bà đã mua của Bà X nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Bà X chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sang tên.

Căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013, Chấp hành viên đã ra quyết định kê biên số 36/QĐCCTHADS ngày 08/6/2022 đối với phần đất diện tích 129,30m^2, số thửa 43, tờ bản đồ số 61 tọa lạc tại Khu phố C, Phường D, thành phố TN, tỉnh TN và đồng thời thông báo cho bà B biết để khởi kiện. Sau khi Tòa án có thông báo thụ lý, Chi cục thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh TN đã ra Quyết định hoãn các việc thi hành án đối với Bà X, chờ kết quả giải quyết của Tòa án.

Nay Chi cục thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh TN đề nghị Tòa án nhân dân thành phố TN trong quá trình giải quyết vụ án căn cứ theo quy định của pháp luật để xét xử nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của nhà nước và những người đang được thi hành án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN phát biểu quan điểm về vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa

thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự và chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: Căn cứ các Điều 95, 99, 188 Luật Đất đai 2013; các Điều 129, 500, 501, 502, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu B đối với bà Nguyễn Thị X

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Ủy ban nhân dân Phường D, thị xã TN (nay là thành phố TN), tỉnh TN ngày 08/3/2002 giữa bà Trần Thị Thu B với bà Nguyễn Thị X đối với phần đất diện tích 129,30m^2 thuộc thửa 0043, tờ bản đồ số 0061 (tương ứng thửa đất mới số 51, tờ bản đồ mới số 65) tọa lạc tại Khu phố C, Phường D, thành phố TN, tỉnh TN được lưu thông.

Bà Trần Thị Thu B có quyền và nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về xác định quan hệ tranh chấp: Căn cứ theo Đơn khởi kiện của bà B đối với bà X, Tòa án nhân dân thành phố TN đã xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đấtt. Tuy nhiên, xét thấy ngày 08/6/2022 Chi cục thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh TN đã ra quyết định kê biên số 36/QĐCCTHADS đối với phần đất diện tích 129,30m^2, số thửa 43, tờ bản đồ số 61 tọa lạc tại Khu phố C, Phường D, thành phố TN, tỉnh TN và đồng thời thông báo cho bà B biết để khởi kiện theo Điều 75 Luật Thi hành án năm 2015 nên Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp của vụ án là *"*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án" theo quy định tại khoản 12 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

[1.2] Bị đơn bà Nguyễn Thị X có địa chỉ tại Khu phố C, Phường D, thành phố TN, tỉnh TN nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố TN theo quy định tại Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Bà Trần Thị Thu B có Đơn xin vắng mặt; bà Nguyễn Thị X đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là phù hợp quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Ủy ban nhân dân Phường D ngày 08/3/2002 giữa bà Trần Thị Thu B với bà Nguyễn Thị X đối với phần đất diện tích 129,30m^2 thuộc thửa 0043, tờ bản đồ số 0061 tọa lạc tại Khu phố C, Phường D, thành phố TN, tỉnh TN. Bà B cung cấp chứng cứ là bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Ủy ban nhân dân Phường D, thị xã TN (nay là thành phố TN) ngày 08/3/2022 và tờ Đơn xin xác nhận ngày 13/9/2022.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Bà X không đến Tòa án làm việc, không có văn bản trình bày ý kiến, cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Do đó, bà X phải chịu hậu quả pháp lý của việc không trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn theo quy định tại điểm h Khoản 2 Điều 196 và Điều 199 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án là phù hợp quy định pháp luật.

Xét thấy, bà Nguyễn Thị X được Ủy ban nhân dân thị xã TN (nay là thành phố TN) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00318.QSDĐ ngày 28/12/2001 đối với phần đất diện tích 129,30m^2 thuộc thửa 0043, tờ bản đồ số 0061 tọa lạc tại Khu phố C, Phường D, thị xã TN (nay là thành phố TN), tỉnh TN.

Tại Công văn số 68/UBND ngày 27/7/2022, Ủy ban nhân dân Phường D, thành phố TN thể hiện: Ngày 08/3/2002, Ủy ban nhân dân Phường D có xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên giữa bà Nguyễn Thị X và bà Trần Thị Thu B. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà X với bà B nêu trên đã được công chứng, đảm bảo về hình thức. Tuy các bên chưa thực hiện việc đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai có thẩm quyền nhưng bà B đã quản lý, sử dụng và xây nhà sinh sống trên phần đất nêu trên liên tục trong suốt một thời gian dài từ năm 2002 cho đến nay, Bà X không có tranh chấp hay có ý kiến gì và cũng không có ai tranh chấp, khiếu nại đối với việc bà B quản lý, sử dụng đất. Đồng thời, hợp đồng này đã được xác lập trước khi Tòa án nhân dân thị xã TN (nay là thành phố TN) ban hành các Bản án số 192/2008/DSST ngày 29/9/2008; Bản án số 98/2008/DSST ngày 18/6/2008; Bản án số 46/2017/DS-ST ngày 07/4/2017 và Chi cục thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh TN ban hành Quyết định kê biên số 36/QĐCCTHADS ngày 08/6/2022.

Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu B.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Ủy ban nhân dân Phường D, thị xã TN (nay là thành phố TN), tỉnh TN ngày 08/3/2002 giữa bà Trần Thị Thu B với bà Nguyễn Thị X đối với phần đất diện tích 129,30m^2 thuộc thửa 0043, tờ bản đồ số 0061 (tương ứng thửa đất mới số

51, tờ bản đồ mới số 65) tọa lạc tại Khu phố C, Phường D, thành phố TN, tỉnh TN được lưu thông.

Bà Trần Thị Thu B có quyền và nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng:

Chi phí tố tụng tổng cộng là 13.861.500 đồng. Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B nên buộc Bà X phải chịu chi phí tố tụng là 13.861.500 đồng. Ghi nhận bà B đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng đủ. Buộc Bà X phải trả lại cho bà B số tiền 13.861.500 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Bà B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ba số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0001055 ngày 16/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh TN.

[5] Xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN, tỉnh TN phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 95, 99, 188 Luật Đất đai 2013; các Điều 117, 129, 500, 501, 502, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Trần Thị Thu B đối với bà Nguyễn Thị X về việc "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án".

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Ủy ban nhân dân Phường D, thị xã TN (nay là thành phố TN), tỉnh TN ngày 08/3/2002 giữa bà Trần Thị Thu B với bà Nguyễn Thị X đối với phần đất diện tích 129,30m^2 thuộc thửa 0043, tờ bản đồ số 0061 (tương ứng thửa đất mới số 51, tờ bản đồ mới số 65) tọa lạc tại Khu phố C, Phường D, thành phố TN, tỉnh TN được lưu thông.

Bà Trần Thị Thu B có quyền và nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị X phải chịu chi phí tố tụng là 13.861.500 đồng. Ghi nhận bà B đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng đủ. Buộc Bà X phải trả lại cho bà B số tiền 13.861.500 đồng (Mười ba triệu tám trăm sáu mươi mốt ngàn năm trăm đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Bà Trần Thị Thu B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ba số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0001055 ngày 16/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh TN.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án của Tòa án cấp sơ thẩm trong thời hạn 15 kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

5. Trường hợp quyết định 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 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 TN;
- VKSND TPTN;
- CCTHADS TPTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Đặng Thị Ngọc Dung

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Tấn Phát Bùi Phước Hòa Đặng Thị Ngọc Dung

Nơi nhận:
-TAND tỉnh TN;
- VKSND TPTN;
- CCTHADS TPTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Đặng Thị Ngọc Dung