TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 193 /2017/DS-ST
Ngày: 19-9-2017
"V/v: T/c H/Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Linh Duy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đào Văn Hùng;

2. Bà Trương Thị Kim Tiến;

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Phan Thanh Tú – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Đức HÒA, tỉnh Long An.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức HÒA tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Văn Còn – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức HÒA, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 531/2016/TLST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2016 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 268/2017/QĐXXST - DS ngày 22 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn***: Bà Phạm Thị Thu L, sinh năm 1968.

Địa chỉ: ấp A, xã N, huyện Đ, tỉnh Long An.

Đại diện ủy quyền cho bà L: Chị Nguyễn Thị Chân L1, sinh năm 1984. Nơi đăng ký HKTT: 66/6, V, phường B, thành phố T, tỉnh Long An. Chỗ ở: 28 Ô S, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền ngày 31/8/2016)

- Bị đơn:

+ Bà Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1962.

+ Anh Nguyễn Quốc H, sinh năm 1991.

+ Anh (Chị) Nguyễn Như H1, sinh năm 1996.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Quốc H, Nguyễn Như H1: Bà Nguyễn Ngọc B. (Văn bản ủy quyền ngày 09/9/2016)

Cùng địa chỉ: ấp A, xã N, huyện Đ, tỉnh Long An.

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

+ Bà Đặng Thị N, sinh năm 1936.

Địa chỉ: ấp A, xã N, huyện Đ, tỉnh Long An.

+ Ông Trần Thanh H2, sinh năm 1965.

Địa chỉ: ấp A, xã N, huyện Đ, tỉnh Long An.

+ Bà Trần Thị Ngọc M, sinh năm 1973.

Địa chỉ: ấp 1, xã B, huyện L, tỉnh Long An.

+ Ông Võ Minh V, sinh năm 1984.

Địa chỉ: ấp 1, xã B, huyện L, tỉnh Long An.

+ Ông Võ Văn O, sinh năm 1971.

Địa chỉ: ấp 2, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

(Nguyên đơn có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 10/8/2016 và Đơn kiện bổ sung ngày 15/8/2017 của nguyên đơn bà Phạm Thị Thu L, trong những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Chân L1 đại diện cho bà Phạm Thị Thu L trình bày:

Ngày 07/6/2013, bà Phạm Thị Thu L có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L (đã chết) và vợ là bà Nguyễn Ngọc B diện tích đất 648m^2 thuộc thửa 756, tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại ấp A, xã N, huyện Đ, tỉnh Long An. Hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Tân Mỹ, số công chứng 572, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD. Giá chuyển nhượng là 60.000.000đồng. Sau khi ký hợp đồng, bà L đã giao đủ tiền và nhận đất. Sau khi nhận đất, bà L đã xây nhà cấp 4 trên diện tích đất nhận chuyển nhượng.

Trong quá trình làm thủ tục sang tên, ông Nguyễn Văn L có thỏa thuận với bà L để mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay Ngân hàng, sau đó ông L không giao lại giấy đất để bà L làm thủ tục sang tên. Hiện nay, trên diện tích đất 648m^2 thuộc thửa 756, tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại ấp A, xã N, huyện Đ, tỉnh Long An qua đo đạc thực tế chỉ còn diện tích 522m^2. Trong đó diện tích thực tế tại thửa 756 do bà L đang quản L1 là 432m^2, còn lại là căn nhà của bà Đặng Thị N xây kiên cố diện tích 90m^2 tại một phần thửa 206 và bà N đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 206. Đối với diện tích 90m^2 thuộc thửa 206, tờ bản đố số 13 do bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có cùng vị trí nhưng bị trùng thửa nên bà L không tranh chấp, bà L đồng ý để bà N tiếp tục quản L1 sử dụng.

Nay bà L đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng để bà L được đứng tên giấy chứng nhận diện tích đất tại thửa 756 đo thực tế là 432m^2, tờ bản đồ số 13 do bà L đã nhận chuyển nhượng của ông L.

Ngoài ra, phần đất 432m^2 thuộc thửa 756, tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại ấp A, xã N, huyện Đ, tỉnh Long An hiện nay đang bị kê biên theo quyết định số 04/QĐ-CCTHA ngày 19/12/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ theo yêu cầu của người được thi hành án là bà Trần Thị Ngọc M, anh Võ Minh V, ông Võ Văn O nên bà L không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu:

- Giải tỏa một phần quyết định cưỡng chế, kê biên số 04/QĐ-CCTHA ngày 19/12/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ vì thửa đất này bà L nhận chuyển nhượng năm 2013 trước khi có quyết định cưỡng chế, kê biên số 04/QĐ-CCTHA.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 572, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/6/2013 giữa bà Phạm Thị Thu L và ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Ngọc B là hợp pháp.

- Bà Phạm Thị Thu L được làm thủ tục đăng ký đứng tên giấy chứng nhận diện tích đất thực tế là 432m^2, thửa 756, tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại ấp A, xã N, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bị đơn bà Nguyễn Ngọc B, anh Nguyễn Quốc H, Nguyễn Như H do bà Nguyễn Ngọc B đại diện trình bày:

Bà Nguyễn Ngọc B thống nhất với lời trình bày của người đại diện cho bà Phạm Thị Thu L về việc bà B cùng chồng là Nguyễn Văn L (hiện đã chết) có ký chuyển nhượng cho bà L diện tích đất 648m^2 thuộc thửa 756, tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại ấp A, xã N, huyện Đ, tỉnh Long An vào ngày 07/6/2013 tại Văn phòng công chứng Tân Mỹ.

Sau khi ký hợp đồng, vợ chồng ông L, bà B đã nhận đủ tiền là 60.000.000đồng và đã giao đất cho bà L quản L1 sử dụng. Sau đó, ông Nguyễn Văn L mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp và vay tiền tại Ngân hàng trong đó có thửa đất số 756 đã chuyển nhượng cho bà L. Hiện nay bà B đã trả nợ cho Ngân hàng xong nhưng giấy tờ đất bị cơ quan thi hành án quản L1 và kê biên để buộc vợ chồng bà B thực hiện nghĩa vụ trả nợ trong vụ kiện khác. Bà B cho rằng quyết định cưỡng chế, kê biên số 04/QĐ-CCTHA ngày 19/12/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ kê biên thửa đất 756 mà vợ chồng bà B đã chuyển nhượng cho bà L vào ngày 07/6/2013 nên việc kê biên là không đúng.

Nay bà L yêu cầu bà B cùng các con là Nguyễn Quốc H, Nguyễn Như H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng để bà L được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 432m^2 thuộc thửa 756, tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại ấp A, xã N, huyện Đ, tỉnh Long An thì bà B cùng các con cũng đồng ý. Đồng thời bà B cũng yêu cầu Tòa án giải tỏa quyết định cưỡng chế, kê biên số 04/QĐ-CCTHA ngày 19/12/2014

của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ để bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Bà Đặng Thị N trình bày: Bà N đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 206, tờ bản đố số 13 tại ấp A, xã N. Bà N có xây dựng căn nhà cấp 4 trên diện tích 90m^2 tại một phần thửa 206, tờ bản đồ số 13 tại ấp A, xã N. Nay diện tích 90m^2 thuộc thửa 206, tờ bản đố số 13 do bà N đứng tên trùng với thửa đất 756 của ông L. Do bà L và bà B đồng ý để bà N tiếp tục quản L1 sử dụng, bà L, bà B không tranh chấp nên bà N không có ý kiến gì và xin vắng mặt.

2. Ông Trần Thanh H2 trình bày: Ông H2 có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Thu L diện tích đất 648 m^2 thuộc thửa 756, tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại ấp A, xã N, huyện Đ, tỉnh Long An. Hiện nay ông H2 đang sinh sống trên đất, ông H2 không có tranh chấp với bà L. Trong việc tranh chấp giữa bà Phạm Thị Thu L với bà Nguyễn Ngọc B và các con là Nguyễn Quốc H, Nguyễn Như H1 để bà L được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 756, tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại ấp A, xã N thì ông H2 không có ý kiến gì và xin vắng mặt.

3. Bà Trần Thị Ngọc M trình bày: Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 165/2014/QĐST-DS ngày 21/7/2014, Tòa án đã ghi nhận việc bà Nguyễn Ngọc B cùng các con Nguyễn Quốc H, Nguyễn Như H1 phải trả cho bà M số tiền 1.200.000.000đồng. Đến nay bên bà B chưa trả được tiền. Từ đó, bà M có yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên tài sản của bà B là quyền sử dụng đất do ông L đứng tên (đã chết). Tại quyết đinh cưỡng chế kê biên số 04/QĐ-CC-CCTHA ngày 19/12/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ có kê biên tổng diện tích 41.315,1m^2 tại nhiều thửa đất của bà B và ông L, trong đó có thửa 756, tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại ấp A, xã N mà bà L đang tranh chấp với bà B. Vì vậy, tài sản kê biên trong quyết định kê biên của cơ quan thi hành án bị tranh chấp, bà M là người yêu cầu thi hành án có đề nghị Tòa án xem xét giao dịch chuyển nhượng giữa bà L với bà B có trước hay sau Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 165/2014/QĐST-DS ngày 21/7/2014 của Tòa án để giải quyết theo đúng qui định pháp luật. Nếu giao dịch chuyển nhượng có trước bản án thì bà M đồng ý để các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng và xin vắng mặt.

4. Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Võ Minh V, ông Võ Văn O: sau khi thụ lý, Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhưng anh Võ Minh V, ông Võ Văn O vắng mặt và không có ý kiến trình bày. Tại phiên tòa anh Võ Minh V, ông Võ Văn O đã được Tòa án đã tống đạt hợp lệ nhưng vẫn tiếp tục vắng mặt, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh Võ Minh V, ông Võ Văn O theo qui định khoản 2 Điều 227 BLTTDS năm 2015.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Chân L1 đại diện cho bà Phạm Thị Thu L giữ nguyên ý kiến trình bày; không cung cấp thêm chứng cứ.

Bị đơn do bà Nguyễn Ngọc B đại diện không có đơn phản tố; không cung cấp thêm chứng cứ gì khác.

Quan điểm của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án theo qui định tại Điều 262 BLTTDS năm 2015:

Bà Phạm Thị Thu L khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với bà Nguyễn Ngọc B có cung cấp hợp đồng chuyển nhượng ký tại Văn phòng công chứng Tân Mỹ, số công chứng 572 ngày 07/6/2013. Trong quá trình giải quyết bị đơn bà Nguyễn Ngọc B cùng các con Nguyễn Quốc H, Nguyễn Như H1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/6/2013, không tranh chấp. Nhận thấy bên bà L đã thanh toán đủ tiền, đã nhận đất và xây dựng vật kiến trúc kiên cố trên đất nên giao dịch đã thực hiện và có hiệu lực. Do đó, đề nghị HĐXX công nhận hợp đồng chuyển nhượng này.

Đối với yêu cầu giải tỏa quyết định cưỡng chế, kê biên số 04/QĐ-CCTHA ngày 19/12/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ: nhận thấy diện tích đất 648m^2 thuộc thửa 756, tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại ấp A, xã N bà L nhận chuyển nhượng hợp pháp tại hợp đồng công chứng 572 ngày 07/6/2013, việc chuyển nhượng này thực hiện trước khi có Quyết định của Tòa án và Quyết định cưỡng chế, kê biên số 04/QĐ-CCTHA ngày 19/12/2014. Do đó, căn cứ Điều 44 Luật thi hành án dân sự và khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14 ngày 26/7/2010 của BTP, TANDTC, VKSNDTC hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự thì việc kê biên diện tích đất 648m^2 thuộc thửa 756 của bà B và ông L đã chuyển nhượng cho bà L; trên đất còn có nhà của bà L, bà N là không đúng qui định về xác M điều kiện thi hành án.

Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên giải tỏa một phần quyết định cưỡng chế, kê biên số 04/QĐ-CCTHA ngày 19/12/2014 đối với diện tích đất thửa 756 để các đương sự tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/6/2013.

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 xét hỏi tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Theo đơn khởi kiện ngày 10/8/2016 và Đơn kiện bổ sung ngày 15/8/2017 của nguyên đơn bà Phạm Thị Thu L đã căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký tại Văn phòng công chứng Tân Mỹ, số công chứng 572 ngày 07/6/2013 để yêu cầu bà Nguyễn Ngọc B cùng các con Nguyễn Quốc H, Nguyễn Như H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ án là còn trong thời hiệu khởi kiện và xác định quan hệ tranh chấp "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, việc thụ lý là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, Điều 35 BLTTDS năm 2015.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Phạm Thị Thu L về tranh chấp hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 572 ngày 07/6/2013:

Xét giữa nguyên đơn bà Phạm Thị Thu L và bị đơn bà Nguyễn Ngọc B cùng các con Nguyễn Quốc H, Nguyễn Như H1 thừa nhận các bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Tân Mỹ, số công chứng 572 ngày 07/6/2013 nên có căn cứ xác định từ ngày 07/6/2013 các bên có xác lập giao dịch chuyển nhương diện tích đất 648m^2 thuộc thửa 756, tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại ấp A, xã N. Nay bà Phạm Thị Thu L yêu cầu bà Nguyễn Ngọc B cùng các con tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được bà B đồng ý.

Xét, thực hiện hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 572 ngày 07/6/2013, bà Phạm Thị Thu L đã giao đủ tiền, đã nhận đất và xây dựng vật kiến trúc trên đất. Diện tích đất chuyển nhượng 648m^2 thuộc thửa 756 là mua theo thửa đất trên giấy, qua đo đạc thực tế chỉ còn diện tích 522m^2. Trong diện tích 522m^2, có diện tích 432m^2 do bà L đang quản L1, còn lại diện tích 90m^2 bị trùng giữa hai thửa 756 của ông L và thửa 206 của bà Đặng Thị N. Trên thực tế diện tích 90m^2 tại một phần thửa 206 tờ bản đố số 13 do bà N đứng tên và có nhà ở và bà N đang quản L1 nhà, đất nên bà L đồng ý để bà N tiếp tục quản L1 sử dụng không có tranh chấp.

Hội đồng xét xử thấy: Việc bà Phạm Thị Thu L và bà Nguyễn Ngọc B cùng các con Nguyễn Quốc H, Nguyễn Như H1 thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Tân Mỹ, số công chứng 572 ngày 07/6/2013, nay đều thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/6/2013, bà L đồng ý chỉ nhận diện tích 432m^2 do bà L đang quản L1, không có tranh chấp việc thiếu diện tích và diện tích 90m^2 tại một phần thửa 206 của bà N đang sử dụng là tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận theo qui định các Điều 697, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005 .

Tuy nhiên, do hiện nay bà Nguyễn Ngọc B cùng chồng Nguyễn Văn L (đã chết) phải thi hành các bản án, quyết định của Tòa án để thi hành trả nợ cho những người yêu cầu thi hành án là bà Trần Thị Ngọc M tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 165/2014/QĐST-DS ngày 21/7/2014; của anh Võ Minh V tại quyết định số 164/2014/QĐST-DS ngày 21/7/2014; của ông Võ Văn O tại quyết định số 172/2014/QĐST-DS ngày 05/8/2014. Tại quyết định cưỡng chế kê biên số 04/QĐ-CC-CCTHA ngày 19/12/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ có kê biên tổng diện tích 41.315,1m^2 tại nhiều thửa đất của bà B và ông L, trong đó có thửa 756, tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại ấp A, xã N đang tranh chấp giữa bà L với bà B cũng bị kê biên. Vì vậy, HĐXX không có căn cứ ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 572 ngày 07/6/2013 tại thửa đất 756 giữa bà L với bà B.

[2.2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu giải tỏa quyết định cưỡng chế, kê biên số 04/QĐ-CCTHA ngày 19/12/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức HÒA tại thửa 756, tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại ấp A, xã N:

Căn cứ biên bản Thẩm định tại chỗ ngày 20/10/2016, thì diện tích đất 432m^2 thuộc một phần thửa 756 có căn nhà và mái che diện tích 59,89m^2 của ông Nguyễn Thanh H2 nhận chuyển nhượng từ bà L, nhà đã xây dựng từ năm 2013.

Căn cứ ý kiến tại Văn bản số 1785/UBND-NC ngày 04/4/2017 của UBND huyện Đ xác định trên thửa 756 có diện tích 90m^2 bị trùng giữa hai thửa 756 của ông L và thửa 206 của bà Đặng Thị N đã đứng tên giấy chứng nhận.

Từ đó, Hội đồng xét xử xét thủ tục yêu cầu thi hành án của những người có quyền nghĩa vụ liên quan thì thấy rằng: Tại thời điểm kê biên thửa 756 vào ngày 19/12/2014, tuy tài sản kê biên do bà Nguyễn Ngọc B cùng chồng Nguyễn Văn L (đã chết) còn đứng tên giấy chứng nhận, nhưng từ năm 2013 bà Nguyễn Ngọc B cùng chồng Nguyễn Văn L đã làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Thu L, nguyên đơn đã nhận đất xây nhà nên tại thời điểm ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên số 04/QĐ-CCTHA ngày 19/12/2014, cơ quan thi hành án chưa thực hiện xác minh điều kiện thi hành án đối với tình trạng tài sản tại thửa đất 756 của bà B, ông L theo đúng qui định Điều 44 Luật Thi hành án dân sự và Điều 6 Nghị định số 58/2009/NĐ-CP qui định về xác M điều kiện thi hành án. Sau khi khởi kiện, qua thu thập chứng cứ thì xác định được tài sản bị kê biên là quyền sử dụng đất tại một phần thửa 756 có căn nhà và mái che diện tích 59,89m^2 của ông Nguyễn Thanh H2 (do bà L sang nhượng lại), còn có diện tích 90m^2 và căn nhà của bà Đặng Thị N nên thửa 756 bị kê biên vào ngày 19/12/2014 là không còn thuộc quyền sử dụng, quản L1 của bà B, ông L.

Ngoài ra, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14 ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao 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 thì *"Kể từ thời điểm có bản án, quyết định sơ thẩm mà người phải thi hành án bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố tài sản của mình cho người khác,..... Nếu có tranh chấp thì Chấp hành viên hướng dẫn đương sự thực hiện việc khởi kiện tại Toà án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình…"*.

Như vậy, trường hợp này quyền sở hữu tài sản tại thửa 756 của người phải thi hành án đã chuyển nhượng từ ngày 07/6/2013 nên thửa 756 không còn là tài sản của người phải thi hành án (bà B, ông L). Vậy, có cơ sở xác định tài sản bị kê biên để thi hành án tại nhiều thửa đất tổng diện tích 41.315,1m^2 của bà B và ông L, trong đó có thửa 756, tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại ấp A, xã N đang tranh chấp giữa bà L với bà B đã được chuyển nhượng trước khi có bản án, quyết định có hiệu lực nên HĐXX xác định quyết định kê biên số 04/QĐ-CCTHA ngày 19/12/2014 của Chấp hành viên thực hiện kê biên thửa 756 là không phù hợp pháp luật, đã ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án đề nghị Cơ quan thi hành án xem xét giải tỏa quyết định kê biên số 04/QĐ-CCTHA ngày 19/12/2014 của Chấp hành viên là có cơ sở. Căn cứ qui định các Điều 23, 37 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014 thì Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An có thẩm quyền có trách nhiệm tự thu hồi quyết định kê biên không phù hợp pháp luật.

Xét đề nghị của Kiểm sát viên đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 572 ngày 07/6/2013 giữa bà Phạm Thị Thu L và bà Nguyễn Ngọc B cùng các con Nguyễn Quốc H, Nguyễn Như H1 và giải tỏa một phần quyết định cưỡng chế, kê biên số 04/QĐ-CCTHA ngày 19/12/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức HÒA là có cơ sở nên ghi nhận.

[3]. Về chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn bà Phạm Thị Thu L có nộp 4.500.000đồng tạm ứng chi phí thẩm định, định giá. Vào ngày 20/10/2016 đã chi phí cho Hội đồng thẩm định, định giá là 2.000.000đồng và lệ phí lấy trích đo bản vẽ là 2.500.000đồng. Tại phiên tòa, người đại diện bà Phạm Thị Thu L tự nguyện chịu 2.000.000đồng chi phí định giá, thẩm định và chịu 2.500.000đồng lệ phí Trích đo bản vẽ nên ghi nhận.

[4]. Về án phí: Áp dụng khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án; khoản 3 Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Tòa án Nhân dân tối cao. Buộc bà Nguyễn Ngọc B cùng các con Nguyễn Quốc H, Nguyễn Như H1 liên đới chịu án phí DSST về công nhận hợp đồng chuyển nhượng sung công quỹ nhà nước.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 271, Điều 227 BLTTDS năm 2015;

Áp dụng các Điều 697, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 3 Điều 100 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng các Điều 23, Điều 37, Điều 44 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014.

Tuyên Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Thu L về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* đối với bà Nguyễn Ngọc B cùng các con Nguyễn Quốc H, Nguyễn Như H1.

2. Tuyên giải tỏa một phần Điều I Quyết định cưỡng chế, kê biên số 04/QĐ-CCTHA ngày 19/12/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ về việc kê biên

tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 432m^2 thuộc thửa 756, tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại ấp A, xã N huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Thu L và bà Nguyễn Ngọc B cùng các con Nguyễn Quốc H, Nguyễn Như H1 theo hợp đồng công chứng số 572 ngày 07/6/2013. Bà Phạm Thị Thu L được nhận quyền sử dụng đất diện tích 432m^2 thuộc thửa 756, tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại ấp A, xã N huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Bà Phạm Thị Thu L được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 432m^2 thuộc thửa 756, tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại ấp A, xã N, huyện Đ, tỉnh Long An. Quyền sử dụng đất diện tích 432m^2 tại thửa 756 do ông Nguyễn Văn L đứng tên, được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận số L 450005 ngày 30/10/1997;

Trường hợp bà Phạm Thị Thu L chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích 432m^2 thuộc thửa 756, loại đất ĐM, tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại ấp A, xã N, huyện Đ, tỉnh Long An thì phải thực hiện nộp thuế theo đúng qui định pháp luật.

5. Bà Phạm Thị Thu L nhận đất diện tích 432m^2 thuộc thửa 756 có vị trí theo Mãnh trích đo địa chính số 538/2016 ngày 30/12/2016 như sau:

Đông giáp thửa 207 dài 9,3m.

Tây giáp Bờ kênh dài 16,6m.

Nam giáp thửa 206, 207 dài: 15,9m - 5,2m - 1,1m - 11,9m.

Bắc giáp thửa 162,164 dài 38,8m.

5. Về chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn bà Phạm Thị Thu L tự nguyện chịu 4.500.000đồng tạm ứng chi phí thẩm định, định giá, gồm chi phí định giá, thẩm định đã chi phí hết vào ngày 20/10/2016 là 2.000.000đồng và chi phí lấy trích đo bản vẽ là 2.500.000đồng. Bà Phạm Thị Thu L đã nộp và chi phí xong.

6. Về án phí: Buộc bị đơn bà Nguyễn Ngọc B cùng các con Nguyễn Quốc H, Nguyễn Như H1 cùng liên đới nộp 200.000đồng *(hai trăm nghìn đồng)* án phí DSST công nhận hợp đồng chuyển nhượng sung công quỹ Nhà nước. Bị đơn chưa nộp.

Hoàn lại cho bà Phạm Thị Thu L số tiền 200.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008900 ngày 25/8/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

7. Về quyền kháng cáo: trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo. Riêng bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc từ ngày niêm yết.

"Trường hợp bản án hoặc quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 là 05 năm theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án".

Nơi nhận:
- Các đương sự
- VKSND huyện
- TAND tỉnh Long An
- Lưu HS.

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

Nguyễn Khắc Linh Duy