

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂY NINH
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 21/2021/DS-ST
Ngày: 24-3-2021
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
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Linh Phi.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Tới;
2. Ông Trần Tấn Phát

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Ninh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Nhiên – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 487/2020/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2020 về: “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2021/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

1. N đơn: Chị Nguyễn Bình N, sinh năm 1993; Vắng mặt.

Địa chỉ: ấp TH, xã TL, huyện TB, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị Loan T, sinh năm 1979; địa chỉ: Khu phố A, Phường B, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh (Hợp đồng ủy quyền ngày 14/7/2020), có mặt.

2. Bị đơn: Anh Lê Thanh H, sinh năm 1977 và chị Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1983; Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Số 646 đường TP, khu phố NB, phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lại Vũ Hiếu T – Chi cục trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc B – Chấp hành viên (Theo Quyết định ủy quyền ngày 18-3-2021); có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19-8-2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Bình N là chị Nguyễn Thị Loan T trình bày:

Ngày 23-5-2019 giữa chị N, anh H, chị T có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất thửa 329, tờ bản đồ số 4, diện tích 360 m² đất tọa lạc tại khu phố Ninh Bình, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh do anh H, chị T đứng tên chủ sử dụng đất; trên đất có 01 căn nhà sắt tiền chế, hàng rào cổng sắt với giá 1.500.000.000 đồng. Các bên đã tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Duy Linh ngày 23-5-2019, số 3916, quyển số 10.TP/CC-SCC/HĐCC. Chị N đã giao đủ tiền cho anh H, chị T, có giấy thanh toán tiền mua đất và hai bên đã bàn giao đất cùng ngày 23-5-2019.

Chị N tiến hành thủ tục đăng ký biến động và cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất thì địa chính UBND phường Ninh Sơn có trả lời (chỉ trả lời miệng, không có văn bản trả lời) phần đất trên nằm trong tổng thể quy hoạch núi Bà Đen tạm dừng tất các giao dịch nên không thể thực hiện thủ tục sang tên. Đến cuối năm 2019 chị T, anh H bị Chi cục Thi hành án thành phố Tây Ninh tiến hành kê biên các tài sản để thi hành án, trong đó có phần đất chị N nhận chuyển nhượng nêu trên làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chị.

Nay chị N khởi kiện yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23-5-2019 giữa Nguyễn Bình N với Lê Thanh H và Nguyễn Thị Hồng T đối với phần đất có diện tích đất 360m² thuộc thửa 329, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố Ninh Bình, phường Ninh Sơn, TP. Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn anh Lê Thanh H, chị Lê Thị Hồng T trình bày ý kiến tại biên bản lấy lời khai ngày 26-01-2021:

Ngày 23-5-2019 anh, chị có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất cho chị N phần đất tại khu phố Ninh Bình, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh với giá 1.500.000.000 đồng; hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Duy Linh. Anh, chị đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, giao bản chính giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao tài sản cho chị N. Khi chuyển nhượng đất cho chị N thì đất không có tranh chấp, không bị kê biên thi hành án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh trình bày:

Ngày 27-7-2020, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh đã ra Quyết định kê biên tài sản số 27/QĐ-CCTHADS và ngày 06-8-2020 thực hiện kê

biên tài sản của anh H, chị T. Trong đó có tài sản bị kê biên là phần đất thửa 329, tờ bản đồ số 4 đất tọa lạc tại khu phố Ninh Bình, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh mà anh H, chị T ký chuyển nhượng cho chị Nguyễn Bình N và được Văn phòng công chứng Trần Duy Linh công chứng nhưng chưa hoàn thành thủ tục sang tên cho chị N.

Ngày 12-8-2020, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh có thông báo số 287/TB-THADS thông báo cho các đương sự khởi kiện để Tòa án xác định lại việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng có được lưu thông hay không.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chi cục Thi hành án, người được thi hành án, người phải thi hành án và những người liên quan.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh:

+ Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều Điều 129, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của UBTVQH: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Bình N cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23-5-2019 giữa Nguyễn Bình N với Lê Thanh H và Nguyễn Thị Hồng T đối với phần đất có diện tích đất 360m² thuộc thửa 329, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố Ninh Bình, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Anh Lê Thanh H và Nguyễn Thị Hồng T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ tranh chấp: Ngày 27-7-2020 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh ban hành Quyết định kê biên tài sản phần đất thửa 329, tờ bản đồ số 4, diện tích 360 m² đất tọa lạc tại khu phố Ninh Bình, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh do chị N nhận chuyển nhượng từ anh H, chị T. Hiện nay, do tài sản bị kê biên không tiến hành các thủ tục sang tên được nên chị N khởi kiện yêu cầu Tòa án cho lưu thông hợp đồng. Căn cứ khoản 12 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án”.

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: N đơn chị Nguyễn Bình N khởi kiện đối với bị đơn anh Lê Thanh H, chị Nguyễn Thị Hồng T về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án”. Do bị đơn đang cư trú tại Khu phố Ninh Bình, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh theo quy định tại các Điều 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về người tham gia tố tụng:

Bị đơn anh Lê Thanh H, chị Nguyễn Thị Hồng T có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Kết quả thẩm định và định giá ngày 26-01-2021:

Phần đất thửa 329, tờ bản đồ số 4, diện tích theo giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất 360 m² đất tọa lạc tại khu phố Ninh Bình, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất do anh H, chị T đứng tên chủ sử dụng có giá thực tế 250.000.000 đồng/ mét ngang dài hết đất, phần đất có giá trị 250.000.000 đồng x 9m = 1.800.000.000 đồng.

Trên đất có các tài sản sau:

- 01 nhà kho có diện tích 291m², kết cấu: nền xi măng, cột sắt, cửa sắt, mái tôn, kèo sắt, tường xây gạch không tô và một phần vách tôn. Có giá: 1.759.000 đồng/m² x 291 m² x 40% = 81.899.000 đồng.

- Hàng rào xây gạch không tô, móng gạch, cột gạch diện tích 28,25 m² x 670.000 đồng x 70% = 13.249.000 đồng.

- Hàng rào khu sắt diện tích 21.25 m² x 928.000 đồng x 80% = 15.776.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản trên đất là 1.910.924.000 đồng.

[2.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-5-2019:

- Về mặt hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-5-2019 giữa chị N, anh H, chị T được lập thành văn bản, được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Duy Linh, số công chứng 3916, quyền số 10.TP/CC-SCC/HĐCC phù hợp theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự 2015.

- Về mặt nội dung: Trong “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 23-5-2019 các bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất tại thửa 329, tờ bản đồ 4, diện tích 360 m², địa chỉ thửa đất: khu phố Ninh Bình, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, mục đích sử dụng: Đất ODT 161,5 m² + đất CLN 198,5 m², thời hạn sử dụng: Đất ODT: lâu dài + Đất CLN: đến tháng 4/2045; giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Ngoài ra, các bên

còn thỏa thuận về việc giao, đăng ký quyền sử dụng đất, trách nhiệm nộp thuế, lệ phí, phương thức giải quyết tranh chấp.

Xét về nội dung hợp đồng phù hợp quy định tại Điều 500, 501 Bộ luật dân sự 2015.

- Tại thời điểm các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đất không có tranh chấp, không bị kê biên thi hành án, còn trong thời hạn sử dụng đất, đất đã được cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H chị T nên việc chuyển nhượng trên đảm bảo điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

“Biên bản xác minh” ngày 15-01-2021 tại Ủy ban nhân dân phường Ninh Sơn (Bút lục 64) thì trường hợp chuyển nhượng giữa chị N, anh H, chị T có đến liên hệ UBND phường Ninh Sơn để giải quyết nhưng được giải thích do có chủ trương của UBND tỉnh Tây Ninh tạm ngưng thực hiện các giao dịch đối với các phần đất trong quy hoạch tổng thể núi Bà Đen, chị N không có khiếu nại gì. Hiện nay, chủ trương của UBND tỉnh Tây Ninh cho phép giải quyết các thủ tục cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp của chị N.

“Biên bản xác minh” ngày 02-02-2021 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – chi nhánh thành phố Tây Ninh (Bút lục 81) thì giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 975548, sổ vào sổ CH07845 do UBND thành phố Tây Ninh cấp ngày 17-10-2017, đứng tên anh H, chị T có số thửa là 329, tờ bản đồ số 4.

Từ những nhận định trên, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-5-2019 giữa chị N, anh H, chị T là có thật, việc chuyển nhượng thực hiện đúng quy định pháp luật nên có đủ cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị N cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-5-2019.

[4] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật nên chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Theo Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, anh Lê Thanh H và chị Nguyễn Thị Hồng T phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá 1.200.000 đồng nộp trả chị N.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

Chị Nguyễn Bình N không phải chịu án phí. Chị T, anh H phải chịu 300.000 đồng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều Điều 129, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của UBTVQH

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Bình N về việc “Tranh chấp liên quan tài sản bị cưỡng chế để thi hành án” đối với anh Lê Thanh H, chị Nguyễn Thị Hồng T.

Tiếp tục lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23-5-2019 giữa Nguyễn Bình N với Lê Thanh H và Nguyễn Thị Hồng T đối với phần đất có diện tích đất 360m² thuộc thửa 329, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố Ninh Bình, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Duy Linh, sổ 3916, quyển số 10.TP/CC-SCC/HĐCC.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá:

Chị Nguyễn Thị Hồng T, anh Lê Thanh H nộp 1.200.000 (Một triệu hai trăm nghìn) đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh hoàn trả cho chị N.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Nguyễn Bình N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả chị N 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000712 ngày 21-10-2020 tại chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh.

Anh Lê Thanh H, chị Nguyễn Thị Hồng T phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết 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. TTN;
- VKSND. TPTN;
- CC.THADS TPTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Trần Thị Linh Phi

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lưu Thị Kiên Trần Tấn Phát

Trương Nhật Lam

Nơi nhận:

- TAND. TTN;
- VKSND. TPTN;
- CC.THADS TPTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Trương Nhật Lam

Nơi nhận:

- TAND. TTN;
- VKSND. TPTN;
- CC.THADS TPTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Trương Nhật Lam

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND. TTN;
- VKSND. TPTN;
- CC.THADS TPTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Trương Nhật Lam

Nơi nhận:

- TAND. TTN;
- VKSND. TPTN;
- CC.THADS TPTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Trương Nhật Lam