

Bản án số: 32/2017/DS-ST
Ngày: 15-8-2017
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:

Bà Nguyễn Thị Kim Đào.

Ông Nguyễn Thanh Phiên.

- 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 Phan Thanh Nhã - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2017, 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 165/2017/TLST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2017 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: 36/2017/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2017, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn A. (có mặt)

2. Bà Trang Ngọc D. (có mặt)

Cùng cư trú tại: Số 898, tổ 13, ấp T, xã M, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

-Bị đơn: Bà Lê Thị Thanh L; cư trú tại: Ấp T, xã M, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI D VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình cung cấp chứng cứ nguyên đơn ông Nguyễn Văn A và bà Trang Ngọc D thống nhất trình bày: Vào ngày 12/5/2015 hai vợ chồng có mua của bà Lê Thị Thanh L một phần đất thửa đất số 610, tờ bản đồ số 05, diện tích 8.502m² (theo chính lý sang đo đạc 2010 thành các thửa 297, 331 tờ bản đồ số 16, thửa 225 tờ bản đồ số 17, tổng diện tích là 8.843,8m²) tọa lạc tại xã M, Huyện D, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00742 do Ủy ban nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12/10/2010. Khi giao dịch xong thì ông bà có đưa tiền cọc mua đất 300.000.000 đồng cho bà L vào ngày

12/5/2015, còn thiếu lại 200.000.000 đồng chưa giao đủ cho bà L vì hai bên thống nhất khi bà L trả nợ Ngân hàng xong sẽ đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về Ủy ban nhân dân xã M làm thủ tục sang tên thì sẽ giao đủ tiền. Bà L đã giao phần đất trên cho ông bà quản lý, sử dụng trồng lúa và trồng nhãn từ đó đến nay. Tuy nhiên sau khi bà L trả nợ ngân hàng xong và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng ra chưa kịp sang tên cho ông bà thì phần đất trên đã bị Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D kê biên để đảm bảo cho khoản nợ khác của bà L. Sau đó ông A bà D khởi kiện tại Tòa án và đã được Tòa án giải quyết là bà L có trách nhiệm trả cho ông A bà D số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 231.723.000 đồng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì bà L vẫn chưa trả cho ông A bà D số tiền trên. Đến ngày 23/9/2016 Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu ra quyết định giải tỏa kê biên số 36/QĐ-CCTHADS các phần đất của bà L trong đó có các phần đất có số thửa là 297, 331 tờ bản đồ số 16, thửa 225 tờ bản đồ số 17, tổng diện tích là 8.843,8m², đây là phần đất mà ông bà đã chuyển nhượng của bà L trước đây và đang quản lý sử dụng. Đến ngày 04/10/2016 tại Ủy ban nhân dân xã M ông bà cùng bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất trên và giao đủ số tiền mua đất cho bà L ngay trong ngày 04/10/2016 tổng cộng là 500.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì ông bà làm thủ tục sang nhượng và nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh D vào ngày 05/10/2016 thì Văn phòng nhận hồ sơ và cho giấy hẹn, nhưng sau đó Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu đã ban hành quyết định số 02/QĐ-CCTHA ngày 05/10/2016 tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sử dụng, sở hữu, thay đổi hiện trạng tài sản của bà L trong đó có phần đất mà bà L đã ký chuyển nhượng cho ông bà. Nay hai vợ chồng yêu cầu Tòa án cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2016 ký kết giữa ông bà và bà L đối với phần đất có thửa đất số 610, tờ bản đồ số 05, diện tích 8.502m² (theo chỉnh lý sang đo đạc 2010 thành các thửa 297, 331 tờ bản đồ số 16, thửa 225 tờ bản đồ số 17, tổng diện tích là 8.843,8m²) tọa lạc xã M, Huyện D, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00742 do Ủy ban nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12/10/2010. Vì ông bà đã làm thủ tục chuyển nhượng hợp pháp, đã giao đủ tiền và đã nhận đất sử dụng trồng lúa và trồng nhãn từ ngày 12/5/2015 đến nay.

Bị đơn bà Lê Thị Thanh L thống nhất với lời trình bày của ông A bà D về việc chuyển nhượng phần đất trên. Nay bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà đã ký với ông A bà D, vì bà đã nhận đủ tiền mua đất và đã giao cho ông A bà D sử dụng phần đất trên từ năm 2015 cho đến nay.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện D 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: Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A, bà D đối với bà L lập ngày 04/10/2016 là hợp pháp. Hai bên đã thực hiện chứng thực đúng quy định, đã giao đủ tiền và bên mua đã nhận đất sử dụng trồng lúa và trồng nhãn từ năm 2015 đến nay. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn A, bà Trang Ngọc D đối với bà Lê Thị Thanh L. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2016 ký kết giữa ông Nguyễn Văn A, bà Trang Ngọc D với bà Lê Thị Thanh L. Đối với phần đất có diện tích 8.502m² thửa đất số 610, tờ bản đồ số 05 (theo chỉnh lý sang đo đạc 2010 thành các thửa 297, 331 tờ bản đồ số 16, thửa 225 tờ bản đồ số 17, tổng diện tích là 8.843,8m²) (diện tích đo đạc thực tế là 8.739m²) tọa lạc tại xã M, Huyện D, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00742 do Ủy ban nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12/10/2010. Trên đất có vườn nhãn khoảng 03 năm tuổi.

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] Ông Nguyễn Văn A, bà Trang Ngọc D yêu cầu bà Lê Thị Thanh L thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với phần đất của bà L hiện đang bị Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu kê biên để đảm bảo thi hành án. Do đó căn cứ Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định đây là tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án. Căn cứ Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Ngày 04/7/2017 bà Lê Thị Thanh L có đơn xin giải quyết và xét xử vắng mặt. Do đó căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà L.

[2] Ông Nguyễn Văn A, bà Trang Ngọc D yêu cầu Tòa án cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A bà D với bà L ký kết vào ngày 04/10/2016, đối tượng của hợp đồng là phần đất thuộc thửa đất số 610, tờ bản đồ số 05, diện tích 8.502m² (theo chỉnh lý sang đo đạc 2010 thành các thửa 297, 331 tờ bản đồ số 16, thửa 225 tờ bản đồ số 17, tổng diện tích là 8.843,8m²) tọa lạc tại xã M, Huyện D, trên đất có vườn nhãn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00742 do Ủy ban nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12/10/2010. Xét thấy vào ngày 12/5/2015 thì bà L có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông A bà D phần đất trên với giá 500.000.000 đồng, ông A bà D đã đưa trước 300.000.000 đồng để bà L trả nợ cho Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất trên ra để làm thủ tục sang tên cho ông A bà D. Sau khi bà L nhận đủ số tiền đưa trước thì bà L đã giao cho ông A bà D quản lý, sử dụng phần đất trên, ông A bà D đã tiến hành trồng lúa và chăm sóc nhãn trên phần đất trên. Tuy nhiên sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng và đang trong quá trình thực hiện thủ tục sang tên cho ông A bà D thì vào ngày 04/4/2016 Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D kê biên toàn bộ tài sản là các phần đất của bà L để đảm bảo thi hành án các khoản nợ của bà L, trong đó có phần đất mà bà L đã chuyển nhượng cho ông A bà D. Do đó ông A bà D đã khởi kiện bà L tại Tòa án, yêu cầu bà L tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên đối với phần đất trên cho ông A bà D. Sau đó do bà L đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với các khoản nợ nên vào ngày 23/9/2016 phần đất trên đã được giải tỏa kê biên. Đến ngày 04/10/2016 bà L ký hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất trên cho ông A bà D tại Ủy ban nhân dân xã M, Huyện D, đồng thời nhận đủ số tiền mua đất còn lại là 200.000.000 đồng. Ngày 05/10/2016 ông A bà D đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh Huyện D để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên được Văn phòng đăng ký thông báo là Chi cục Thi hành dân sự Huyện D đã ban hành Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản ngày 05/10/2016 đối với phần đất trên. Thấy rằng ông A bà D ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L đã được vào sổ chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã M vào ngày 04/10/2016, tại thời điểm này phần đất trên không bị kê biên hay tranh chấp gì. Đồng thời bà L đã giao cho ông A bà D quản lý, sử dụng ổn định phần đất trên từ năm 2015 cho đến nay và ông A bà D đã quản lý sử dụng trồng lúa và trồng cây lâu năm trên phần đất trên. Căn cứ theo Chứng thư thẩm định giá số 171037/V JSC-TNH của Công ty TNHH thẩm định giá V thì giá trị của phần đất trên là 552.654.900, do đó ông A bà D mua phần đất trên của bà L với giá 500.000.000 đồng là phù hợp, đồng thời bà L đã nhận đủ số tiền mua đất. Vì vậy căn cứ vào Điều 188 của Luật đất đai thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2016 ký kết giữa ông A bà D với bà L là ngay tình và hợp pháp. Do đó chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông A bà D với bà L là phù hợp. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2016 ký kết giữa ông Nguyễn Văn A, bà Trang Ngọc D với bà Lê Thị Thanh L. Đối với phần đất có diện tích 8.502m² thửa đất số 610, tờ bản đồ số 05 (theo chỉnh lý sang đo đạc 2010 thành các thửa 297, 331 tờ bản đồ số 16, thửa 225 tờ bản đồ số 17, tổng diện tích là 8.843,8m²) (diện tích đo đạc thực tế là 8.739m²) tọa lạc tại xã M, Huyện D, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00742 do Ủy ban nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12/10/2010. Trên đất có vườn nhãn khoảng 03 năm tuổi.

[3] Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông A bà D được Tòa án chấp nhận. Do đó căn cứ vào Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 122, 124 Bộ luật dân sự 2005; Điều 188 Luật đất đai; Điều 147, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn A, bà Trang Ngọc D đối với bà Lê Thị Thanh L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2016 ký kết giữa ông Nguyễn Văn A, bà Trang Ngọc D với bà Lê Thị Thanh L. Đối với phần đất có diện tích 8.502m² thửa đất số 610, tờ bản đồ số 05 (theo chỉnh lý sang đo đạc 2010 thành các thửa 297, 331 tờ bản đồ số 16, thửa 225 tờ bản đồ số 17, tổng diện tích là 8.843,8m²) (diện tích đo đạc thực tế là 8.739m²) tọa lạc tại ấp Thuận Hòa, xã M, Huyện D, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

CH00742 do Ủy ban nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12/10/2010. Trên đất có vườn nhãn khoảng 03 năm tuổi.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Thanh L phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Ông Nguyễn Văn A, bà Trang Ngọc D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho ông Nguyễn Văn A, bà Trang Ngọc D số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015349 ngày 13/6/2017.

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;
- Lưu HS;
- Lưu VP.

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

(Đã ký)

Mai Thanh Tú