

TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỐT NỐT
TP. CẦN THƠ

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

Bản án số: 105/2024/DS - ST

Ngày: 27/11/2024

V/v: " *Tranh chấp liên quan đến tài sản
bị cưỡng chế để thi hành theo quy định
của pháp luật về thi hành án dân sự*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỐT NỐT - TP CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Võ Bá Lộc

- **Các Hội thẩm nhân dân:**

1/ Bà Trần Thúy Kiên

2/ Bà Thái Ánh Trinh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân
quận Thốt Nốt - Tp. Cần Thơ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt – Tp. Cần Thơ tham
gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt -
thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
143/2024/TLST-DS, ngày 17 tháng 4 năm 2024 về việc " *Tranh chấp liên quan
đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành theo quy định của pháp luật về thi hành án
dân sự*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1040/2024/QĐST-DS, ngày
30/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, Tp.Cần Thơ giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thùy T - sinh năm: 1983.

Địa chỉ: KV T, phường T, quận T, Cần Thơ.

Người đại diện ủy quyền ông Lưu Ngọc T1 – sinh năm: 1966 (Có mặt)

Địa chỉ: KV L, phường T, quận T, Cần Thơ.

Bị đơn: 1/ Ông Nguyễn Thành K – sinh năm: 1960 (Vắng mặt)

2/ Bà Vũ Thị S – sinh năm: 1964 (Vắng mặt)

3/ Bà Nguyễn Thụy Thúy D - sinh năm: 1983 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: KV T, phường T, Q . T, Cần Thơ.

4/ Bà Nguyễn Thụy Thúy D1 – sinh năm: 1981.

Địa chỉ: số H, N, phường D, quận T, thành phố Hồ Chí Minh. (Bà D1 ủy
quyền cho ông K tham gia tố tụng)

5/ Ông Nguyễn V – sinh năm: 1985 (Vắng mặt)

Địa chỉ: A24 T, Nguyễn Văn C, P. A, Q. N, Cần Thơ

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh

Trụ sở: ấp V, thị trấn V, huyện V, Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp bà Nguyễn Thùy T2 – Chức vụ: Phó trưởng phụ trách Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn có đại diện ủy quyền ông Lưu Ngọc T1 trình bày như sau:

Vào năm 2021 bị đơn ông Nguyễn Thành K và các thành viên gia đình có thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn bà Nguyễn Thùy T2 phần đất có tổng diện tích là 9.293m² với giá thỏa thuận 1.500.000.000 đồng thuộc 05 thửa đất bao gồm: 1/ Thửa đất số 845 có diện tích 3.737m²; 2/ Thửa đất số 840 có diện tích 1.348m²; 3/ Thửa đất số 841 có diện tích 1.444m²; 4/ Thửa đất số 842 có diện tích 1.833m²; 5/ Thửa đất số 843 có diện tích 931m², các thửa đất này là tài sản thuộc sử dụng chung của ông K, bà Vũ Thị S và hộ gia đình theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đây: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01605 cấp cho ông K, bà S ngày 03/10/2006 đối với thửa đất số 845; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01280 cấp cho hộ ông K ngày 27/09/2004 đối với các thửa đất số 840, 841, 842, 843. Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì nguyên đơn đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho bị đơn và bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng từ năm 2021 cho đến nay. Sau đó, hai bên có ký kết 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật như sau:

1/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Thành K và bà Vũ Thị S với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thùy T tại thửa đất số 845 được Văn phòng C1 công chứng số 508/quyển 01/2022/TP/CC - SCC/HĐGD ngày 26/01/2022.

2/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Thành K, bà Vũ Thị S, bà Nguyễn Thụy Thúy D, bà Nguyễn Thụy Thúy D1 và ông Nguyễn V với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thùy T tại các thửa đất số 840, 841, 842, 843 được Văn phòng C1 công chứng số 546/quyển 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2022.

Tuy nhiên, khi nguyên đơn tiến hành lập thủ tục sang tên thì bị Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt ban hành Quyết định số 59/QĐ-CCTHADS ngày 08/04/2022 về việc tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đối với các thửa đất mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng của bị đơn. Sau đó, thực hiện ủy thác của Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt nên Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh tiếp tục ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/QĐ-CCTHADS ngày

19/10/2023 đối với các thửa đất nêu trên do ông K nợ tiền người khác chưa thanh toán nên chưa thực hiện xong thủ tục sang tên chuyển nhượng đã ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn nên phát sinh tranh chấp.

Nay nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1/Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông K, bà S với bên nhận chuyển nhượng bà T đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 3.627,5m² thuộc thửa đất số 845 được Văn phòng C1 công chứng số 508/quyển 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2022 có hiệu lực và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông K, bà S, bà D, bà D1, ông V với bên nhận chuyển nhượng bà T đối với phần đất qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 5.420,5m² tại các thửa đất số 840, 841, 842, 843 được Văn phòng C1 công chứng số 546/quyển 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2022 có hiệu lực.

2/ Yêu cầu công nhận cho nguyên đơn bà T được quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 845, 840, 841, 842, 843 nêu trên để bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3/ Yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh phải chấm dứt việc ngăn chặn, tạm ngừng đăng ký, chuyển quyền sử dụng đất đối các thửa đất nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng hợp pháp để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà T theo quy định. Lý do: Thời điểm nguyên đơn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2022 trước thời điểm cơ quan thi hành án có văn bản cấm chuyển nhượng các thửa đất này nên việc cấm này không phù hợp và ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn

Bị đơn ông Nguyễn Thành K đồng thời đại diện ủy quyền cho bà Nguyễn Thụy T3 Diễm thống nhất trình bày:

Ông và các thành viên gia đình thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn Thùy T2 về việc ông và các thành viên gia đình có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T2 tại các thửa đất số 845, 840, 841, 842, 843 với giá trị chuyển nhượng đất 1.500.000.000đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T2 đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho ông bà và ông bà cũng đã giao đất cho bà T2 sử dụng từ năm 2021 cho đến nay. Các bên có ký kết 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông K, bà S với bên nhận chuyển nhượng bà T2 tại thửa đất số 845, đã được Văn phòng C1 công chứng số 508/quyển 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 26/01/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông K, bà S, bà D, bà D1, ông V với bên nhận chuyển nhượng bà T2 tại các thửa đất số 840, 841, 842, 843 được Văn phòng C1 công chứng số 546/quyển 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2022. Tuy nhiên, sau khi ký

kết hợp đồng thì bà T2 không thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do các thửa đất này bị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền cấm chuyển nhượng do vợ chồng ông còn nợ tiền của người khác chưa thanh toán nên phát sinh tranh chấp.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông và các thành viên gia đình có ý kiến sau:

1/ Ông bà đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông K, bà S với bên nhận chuyển nhượng bà T2 đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 3.627,5m² thuộc thửa đất số 845 được Văn phòng C1 công chứng số 508/quyền 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2022 có hiệu lực và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông K, bà S, bà D, bà D1, ông V với bên nhận chuyển nhượng bà T2 đối với phần đất qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 5.420,5m² tại các thửa đất số 840, 841, 842, 843 được Văn phòng C1 công chứng số 546/quyền 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2022 có hiệu lực.

2/ Ông bà đồng ý công nhận cho nguyên đơn bà T2 được quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 845, 840, 841, 842, 843 nêu trên để bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3/ Ông bà yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh phải chấm dứt việc ngăn chặn, tạm ngừng đăng ký, chuyển quyền sử dụng đất đối các thửa đất mà bị đơn đã nhận chuyển nhượng nguyên đơn để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo quy định.

Bị đơn bà Vũ Thị S, bà Nguyễn Thụy Thúy D, ông Nguyễn Vũ T4 nhất trình bày như sau:

Ông bà là vợ, con của bị đơn ông Nguyễn Thành K. Ông bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Trần Thùy T có tổng diện tích 5.420,5m² thuộc các thửa đất số 840, 841, 842, 843 được công chứng tại Văn phòng C1 chứng nhận số 546, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2022 và thửa đất số 845, có diện tích 3.627m² cho bà Trần Thùy T đã được Văn phòng C1 chứng nhận số 508 ngày 26/01/2022. Ông bà đã nhận đủ tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho bà T sử dụng từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho đến nay để sử dụng và lập thủ tục sang tên theo quy định.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông bà đều đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 845 đã được Văn phòng C1 chứng nhận số 508 ngày 26/01/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 840, 841, 842, 843 đã được Văn phòng C1 chứng nhận số 546, ngày 26/01/2022 có hiệu lực.

Các vấn đề khác trong vụ án ông bà đều thống nhất với ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Thành K trình bày. Ngoài ra, do bận công việc làm ăn và điều kiện

đi lại khó khăn nên ông bà đều có yêu cầu được vắng mặt trong các lần hòa giải đối chất và xét xử tại Tòa án nhân dân các cấp theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh có ý kiến như sau:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh có nhận ủy thác từ Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt và đã thụ lý ra Quyết thi hành án số 444/QĐ-CCTHADS ngày 05/5/2022 để tổ chức thi hành Quyết định số 02/2021/QĐCN-HGT ngày 25/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt. Theo nội dung Quyết định của Tòa án thì buộc ông Nguyễn Thành K phải có trách nhiệm trả cho ông Lê Quang T5 số tiền nợ gốc là 345.300.000 đồng. Kể từ ngày ông T5 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến ngày thi hành án xong, ông K còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại các Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh cũng đang thi hành Quyết định số 21/2014/QĐST-KDTM ngày 15/5/2014 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt theo Quyết định thi hành án số 632/QĐ- CCTHADS ngày 19/7/2022 buộc ông K và bà S phải nộp 11.163.750 đồng.

Quá trình giải quyết việc thi hành án thì đến ngày 06/10/2022 ông Nguyễn Thành K đã thi hành được cho ông Lê Quang T5 số tiền 120.000.000 đồng và không tiếp tục thực hiện theo cam kết. Để tiếp tục thi hành, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh đã xác minh điều kiện thi hành án của ông K, bà S. Qua xác minh được biết ông K, bà S có đứng tên chủ sử dụng quyền sử dụng đất thuộc thửa 845, tờ bản đồ số 9, diện tích 3.737m², loại đất: LUC theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01605 cấp ngày 03/10/2006.

Ngày 03/11/2023 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh đã kê biên một phần quyền sử dụng đất có diện tích 1.828.6m², thuộc thửa số 845 nêu trên để thi hành án, khi kê biên thì bà Trần Thùy T có tranh chấp và cho rằng thửa đất nêu trên bà đã nhận chuyển nhượng của ông K và bà S nên không đồng ý việc kê biên để thi hành án cho ông T5. Căn cứ quy định tại Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014, 2022) Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh đã thông báo cho bà Trần Thùy T khởi kiện tranh chấp tại Tòa án đối với quyền sử dụng đất tại thửa 845 theo thông báo số 48/TB-THADS ngày 08/11/2023 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh).

Ngày 19/4/2024 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án số 143/TB-TLVA ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã ra quyết định hoãn thi hành án đối với 02 Quyết định thi hành án nêu trên theo điểm d Điều 48 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014, 2022) chờ kết quả xét xử của Tòa án

Nay Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh thông tin quá trình giải quyết việc thi hành án liên quan đối với ông Nguyễn Thành K và bà Vũ Thị

S cho Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt được biết. Đồng thời, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh đề nghị vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại Tòa án các cấp. Yêu cầu Tòa án hòa giải, đối chất, tiếp cận chứng cứ và xét xử vắng mặt. Để đảm bảo việc thi hành án, đồng thời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong việc thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh đề nghị Tòa án nhân dân các cấp xét xử công tâm, khách quan và đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án tiến hành đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ xác định phần đất tranh chấp có diện tích 3.627,5m² thuộc thửa đất số 845, loại đất LUC và phần đất tranh chấp có tổng diện tích 5.420,5m² loại đất LUC bao gồm: Thửa đất số 840, diện tích 1.364m²; Thửa đất số 841, diện tích 1.444m²; Thửa đất số 842, diện tích 1.701,2m²; Thửa đất số 843, diện tích 911,3m² thể hiện tại các Bản trích đo địa chính số 828,829/VPĐKĐĐ, cùng ngày 03/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thực hiện và trên đất không có tài sản do nguyên đơn đang quản lý sử dụng.

Sau khi thụ lý Tòa án đã tiến hành hòa giải động viên nhiều lần nhưng các đương sự vẫn không thỏa thuận được cách thức giải quyết vụ án nên được đưa ra xét xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền ông Lưu Ngọc T1 trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu như trong quá trình Tòa án thu thập chứng cứ, không bổ sung gì thêm. Nguyên đơn tự nguyện chịu án phí và chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản theo quy định pháp luật. Hiện nguyên đơn đã nhận đất sử dụng và đã trả đủ tiền cho gia đình bị đơn nên không yêu cầu Tòa án giải quyết. Sau khi ký kết hợp đồng không sang tên ngay mà để kéo dài là do phải thực hiện thủ tục đo đạc lại các thửa đất mới đủ điều kiện cấp giấy đất mới, thời điểm mua đất nguyên đơn không hề biết việc bị đơn vay nợ người khác cho đến khi cơ quan thi hành án ngăn chặn thì mới biết việc nay mới phát sinh tranh chấp.

Các bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện V vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay là đúng theo quy định pháp luật, đồng thời, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký kết đối với phần đất có diện tích 3.627,5m² thuộc thửa đất số 845 và phần đất có tổng diện tích 5.420,5m² tại các thửa đất số 840, 841, 842, 843 được Văn phòng C1 công chứng ngày 26/01/2022 có hiệu lực. Nguyên đơn

được quyền sử dụng các thửa đất này, hiện do nguyên đơn bà T đang quản lý sử dụng.

[2] Đối với việc thanh toán giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng các phần đất nêu trên các đương sự đã thực hiện xong, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

[3] Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền phải chấm dứt việc ngăn chặn, tạm ngừng đăng ký chuyển quyền sử dụng đất và kê biên, cưỡng chế đối với phần đất thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn nêu trên theo quy định.

[4] Nguyên đơn tự nguyện phải nộp chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

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 tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn ông Nguyễn Thành K đồng thời là đại diện ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy D2, bà Vũ Thị S, bà Nguyễn Thụy Thúy D, ông Nguyễn V, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện V vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là phù hợp.

[1.2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện các bị đơn yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký để cho các nguyên đơn được quyền sử dụng đất, tuy các bị đơn đồng ý nhưng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh không đồng ý do tài sản đang bị cưỡng chế kê biên để thanh toán nợ cho người được hành án nên các bên phát sinh tranh chấp. Xét đây là quan hệ pháp luật dân sự mà cụ thể là “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự ” trả tiền là 10.000.000 đồng, nên đây là quan hệ đòi lại tài sản mà tự ý nghỉ hơ và yêu cầu này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt theo quy định khoản 12 Điều 26, các Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[1.3] Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Quá trình thu thập chứng cứ thể hiện, ngày 28/4/2022 Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt đã có quyết định ủy thác cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh là cơ quan có trách nhiệm thi hành án đối người phải thi hành án ông Nguyễn Thành K và tiến hành kê biên, xử lý tài sản của bị đơn đứng tên chủ sử dụng để thi hành án. Vì vậy, cần đưa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định tại khoản 6 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân năm 2015.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự đã ký kết đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 3.627,5m² thuộc thửa đất 845 và phần đất qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 5.420,5m² thuộc các thửa đất 840,841,842,843 được công chứng tại Văn phòng C1 lập ngày 26/01/2022 thì thấy: Các bên tham gia hợp đồng có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, việc ký kết hợp đồng là tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Mục đích, nội dung giao kết hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Hình thức của hợp đồng được lập thành văn bản, được công chứng nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đảm bảo đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại các Điều 117, 118, 119, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và đảm bảo đầy đủ các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thời điểm có hiệu lực, nay đã được thay thế tại Điều 45 Luật Đất đai năm 2024.

Mặt khác, bên nhận chuyển nhượng đất đã thanh toán xong số tiền mua đất cho bên chuyển nhượng, các bên cũng xác nhận đã bàn giao đất xong, đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ dân sự của mình nêu trong hợp đồng, không ai tranh chấp về hiệu lực của hợp đồng đều yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng. Thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/01/2022 thì chưa có văn bản của Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền tạm dừng việc đăng ký chuyển nhượng các quyền sử dụng đất này, đến ngày 08/4/2022 thì Chi cục Thi hành án dân sự quận T mới có văn bản yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền tạm dừng việc đăng ký chuyển nhượng các thửa đất này. Vì vậy, có căn cứ xác định việc bị đơn chuyển nhượng đất cho nguyên đơn là ngay tình không phải là hành vi trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, tẩu tán tài sản là phù hợp.

[2.2] Đối với việc thanh toán giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận đã tự thỏa thuận xong, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết là phù hợp.

[2.3] Đối với việc Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền đã có văn bản yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền tạm dừng đăng ký giao dịch đối các thửa đất nêu trên theo quy định pháp luật thi hành án dân sự. Xét thấy nguyên đơn đã được công nhận quyền sử dụng hợp pháp như phân tích nên việc tạm dừng đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất ảnh hưởng quyền lợi của nguyên đơn nên cần buộc các Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền phải chấm dứt việc ngăn chặn, kê biên xử lý tài sản để cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo quy định là phù hợp.

[3] Từ những nhận định phân tích như trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn ký kết là sự thật và không nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận các hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực và công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng đất nêu trên là phù hợp theo quy định pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Quá trình thu thập chứng cứ, theo yêu cầu của đương sự Tòa án tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với chi phí với số tiền 12.000.000đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí này và được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng tại Tòa án là phù hợp theo quy định tại các Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện nộp án phí thay cho bị đơn nên cần buộc nguyên đơn phải nộp án phí không có giá ngạch là phù hợp theo quy định của Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên, Hội đồng xét xử

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Các Điều 26,35,39,68, 47,157,165,227,273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Các Điều 117, 118, 119, 500, 501,502 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Các Điều 26, 31, 45, 236, 252 Luật Đất đai năm 2024;
- Khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH 15, Luật nhà ở số 27/2023/QH15, Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH 15 và luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH 15;
- Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên án: - Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thành K, bà Vũ Thị S với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thùy T đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 3.627,5m² thuộc thửa đất số 845 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thành K, bà Vũ Thị S, bà Nguyễn Thụy Thúy D, bà Nguyễn Thụy Thúy D1, ông Nguyễn V với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thùy T đối với phần đất qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 5.420,5m² tại các thửa đất số 840, 841, 842, 843 được Văn phòng C1 công chứng các số 508,546/quyển 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 26/01/2022 có hiệu lực.

[2] Công nhận cho nguyên đơn bà Trần Thùy T được quyền sử dụng phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 3.627,5m² thuộc thửa đất số 845, loại đất

LUC, tờ bản đồ số 9 do ông Nguyễn Thành K, bà Vũ Thị S đứng tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 01605 được Ủy ban nhân dân huyện T (cũ), thành phố Cần Thơ cấp ngày 03/10/2006 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V chỉnh lý thay đổi về căn cước công dân, địa chỉ của người sử dụng đất và địa chỉ của thửa đất vào ngày 30/11/2021, đất tọa lạc ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ, hiện do nguyên đơn bà T đang quản lý sử dụng.

Vị trí, kích thước các cạnh phần đất nêu trên được xác định theo Bản trích đo địa chính số 829/VPĐKĐĐ, ngày 03/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thực hiện (Đính kèm)

[3] Công nhận cho nguyên đơn bà Trần Thùy T được quyền sử dụng phần đất qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 5.420,5m² loại đất LUC, tờ bản đồ số 09 bao gồm: Thửa đất số 840, diện tích 1.364m²; Thửa đất số 841, diện tích 1.444m²; Thửa đất số 842, diện tích 1.701,2m²; Thửa đất số 843, diện tích 911,3m² do hộ ông Nguyễn Thành K đứng tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 01280 được Ủy ban nhân dân huyện T (cũ), thành phố Cần Thơ cấp ngày 27/9/2004 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V chỉnh lý thay đổi về căn cước công dân, địa chỉ của người sử dụng đất và địa chỉ của thửa đất vào ngày 30/11/2021, đất tọa lạc ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ, hiện do nguyên đơn bà T đang quản lý sử dụng.

Vị trí, kích thước các cạnh phần đất nêu trên được xác định theo Bản trích đo địa chính số 828/VPĐKĐĐ, ngày 03/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thực hiện (Đính kèm)

[4] Đối với việc thanh toán giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng các phần đất nêu trên các đương sự đã thực hiện xong, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn chỉnh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và nguyên đơn phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất được quyền sử dụng theo quy định.

[5] Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền phải chấm dứt việc ngăn chặn, tạm ngừng đăng ký chuyển quyền sử dụng đất và kê biên, cưỡng chế đối với phần đất thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn theo quy định pháp luật.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với tổng số tiền 12.000.000 đồng. Nguyên đơn bà T phải chịu số tiền 12.000.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 12.000.000 đồng mà bà đã nộp tạm ứng tại Tòa án. Công nhận bà đã nộp xong.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Trần Thùy T phải nộp số tiền 300.000 đồng án phí nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mà bà đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền số 0005305 ngày 16/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt. Công nhận bà T đã nộp xong.

[8] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND quận Thốt Nốt;
- Chi cục THA quận Thốt Nốt;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Võ Bá Lộc