

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒA THÀNH
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 25/2018/DS-ST

Ngày: 19/6/2018

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 HUYỆN HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Dương Thúy Hằng**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Đỗ Thành Ngọc**

2. Bà **Đỗ Thị Mỹ Hạnh**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Hoàng Kim Anh** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Lâm Thúy Vi** - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 327/2017/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2017 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 33 /2018/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:* Ông **L.H.V**, sinh năm 1966 – vắng mặt

Bà **T.T.L**, sinh năm 1967 – vắng mặt

Địa chỉ: Tổ 2, khu phố N, thị trấn DMC, tỉnh TN

Người đại diện hợp pháp của bà Liên, ông Văn: Ông **N.Đ.P**, sinh năm 1954 – có mặt

Địa chỉ: khu phố 1, thị trấn A, huyện H, tỉnh TN.

2- *Bị đơn:* Bà **L.T.T.T**, sinh năm 1967 – có mặt

Ông **Đ.T.L**, sinh năm 1977 – có mặt

Cùng địa chỉ: Xóm 6 2/12C, ấp LT, xã LTT, huyện HT, tỉnh TN

3- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* **Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh TN.**

Trụ sở: ấp Hiệp Hòa, xã Hiệp Tân, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: ông **K.V.H** – Chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Đ.T.L** – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện H (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

(Theo văn bản ủy quyền số 02/CV-CCTHA ngày 07/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 17/10/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông L.H.V, bà T.T.L, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông N.Đ.P thống nhất trình bày:

Vào ngày 07/11/2005, ông L.H.V, bà T.T.L có nhận chuyển nhượng của bà T và ông L một phần đất diện tích 765m² tại thửa số 278, tờ bản đồ số 03 tọa lạc ấp Long Trung, xã Long Thành Trung, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh do UBND huyện Hòa Thành cấp cho bà T và ông L ngày 27/7/2005. Việc chuyển nhượng giữa hai bên có làm giấy tay do bà T và ông L cùng ký tên, có xác nhận của Công an xã Long Thành Trung nhưng không có công chứng, chứng thực, đến ngày 05/3/2012 mới làm hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, chứng thực. Khi sang nhượng với giá là 150.000.000 đồng, vợ chồng bà L, ông V đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà T và ông L và đã sử dụng đất cất nền nhà từ năm 2005 cho đến nay nhưng hiện bà T và ông L vẫn chưa làm thủ tục sang tên cho bà L, ông V vì phần đất này Chi cục Thi hành án dân sự huyện H ra Quyết định tạm dừng việc đăng ký quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của bà T và ông L.

Nay bà L và ông V yêu cầu vợ chồng bà T và ông L có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà L, ông V diện tích 765m² tại thửa số 278, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Long Trung, xã Long Thành Trung, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh do UBND huyện Hòa Thành cấp cho bà T và ông L ngày 27/7/2005. Ngoài ra bà L và ông V không yêu cầu gì khác.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà T, ông L thống nhất trình bày:

Vào ngày 07/11/2005, ông bà có chuyển nhượng cho vợ chồng bà L. ông V một phần đất diện tích 765m² tại thửa số 278, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Long Trung, xã Long Thành Trung, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh do UBND huyện Hòa Thành cấp cho bà T và ông L ngày 27/7/2005. Việc sang nhượng giữa hai bên vào năm 2005 có làm giấy tay do vợ chồng bà T và ông L cùng ký tên nhưng không có công chứng, chứng thực, đến ngày 05/3/2012 thì có làm hợp đồng công

chứng, chứng thực. Vợ chồng bà T và ông L chuyển nhượng với giá 150.000.000 đồng, ông bà đã nhận đủ tiền vào năm 2005, đã giao đất cho bà L, ông V sử dụng từ năm 2005 đến nay, bà L và ông V có xây một nền nhà trên phần đất nhưng hiện vợ chồng bà T và ông L vẫn chưa làm thủ tục sang tên cho bà L và ông V vì phần đất này Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Thành ra Quyết định tạm dừng việc đăng ký quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông Luyện, bà Thương.

Nay ra Tòa, bà L và ông Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh buộc vợ chồng bà T và ông L làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà L và ông V diện tích 765m² tại thửa số 278, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Long Trung, xã Long Thành Trung, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh do UBND huyện Hòa Thành cấp cho ông Luyện, bà Thương ngày 27/7/2005, ông bà đồng ý. Ngoài ra ông bà không yêu cầu gì khác.

- Tại Công văn số 152/CV-CCTHA ngày 07/5/2018, đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh là bà Đ.T.L trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh TN đang thụ lý quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 232/2011/QĐST-DS ngày 21/11/2011 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 219/QĐ-CCTHA ngày 29/12/2011 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh buộc bà T và ông L, ngụ tại ấp LT, xã LTT, huyện HT, tỉnh TN có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Châu Diễm số tiền 330.645.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án.

Xét thấy, thời gian tự nguyện thi hành án của bà T và ông L đã hết nhưng bà T và ông L không tự nguyện thi hành, qua xác minh xác định bà T và ông L có tài sản, ngày 12/9/2017 Chấp hành viên ban hành quyết định số 46/QĐ-CCTHA về việc tạm dừng việc đăng ký quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông L, bà T phần đất diện tích 765m², thửa đất 278, tờ bản đồ số 03 tọa lạc ấp Long Trung, xã Long Thành Trung, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Do phần đất ông L, bà T đã sang nhượng cho bà L và ông V vào năm 2005 nhưng chưa hoàn tất thủ tục sang tên.

Việc tổ chức thi hành án đối với bà T và ông L Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Thành đã tổ chức thi hành án đúng theo quy định của pháp luật, đồng thời đảm bảo quyền khởi kiện khi có tranh chấp về tài sản. Nay Chi cục Thi hành án dân sự huyện H đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành xem xét và giải

quyết vụ án theo quy định của pháp luật, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho những người được thi hành án.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Thành phát biểu kiến:

1/Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa:

Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật tố tụng dân sự. Vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký đã thực hiện đúng quy định tại Điều 51 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2/Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng:

Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

3/Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 401, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700 và Điều 701, Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; tiểu mục b.3 mục 2.3 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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 và lệ phí Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tính án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về thẩm quyền thụ lý vụ án:* Bà T, ông L có nơi cư trú tại Xóm 6 2/12C, ấp LT, xã LTT, huyện HT, tỉnh TN nên Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh thụ lý vụ án là đúng theo quy định tại Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Thành, người đại diện theo ủy quyền bà Đ.T.T.L có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà Lan là đúng với quy định tại Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về quan hệ tranh chấp:* Bà L và ông Vyêu cầu bà T và ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 765m² tại thửa số 278, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp LT, xã LTT, huyện HT, tỉnh TN, nhưng phần đất

này Chi cục Thi hành án dân sự huyện H ra Quyết định tạm dừng việc giao dịch để đảm bảo thi hành bản án cho người được thi hành án nên xác định đây là quan hệ “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự” quy định tại khoản 12 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung vụ án:

Vào ngày 07/11/2005, bà T và ông L có chuyển nhượng cho vợ chồng bà L và ông V một phần đất diện tích 765m² tại thửa số 278, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp LT, xã LTT, huyện HT, tỉnh TN. Việc chuyển nhượng giữa hai bên vào năm 2005 có làm giấy tay do vợ chồng bà T và ông L cùng ký tên nhưng không có công chứng, chứng thực, đến ngày 05/3/2012 thì có làm hợp đồng công chứng, chứng thực. Vợ chồng bà T và ông L chuyển nhượng với giá 150.000.000 đồng và đã nhận đủ tiền vào năm 2005, đã giao đất cho bà L và ông V sử dụng từ năm 2005 đến nay không ai tranh chấp, bà L và ông V có xây một nền nhà trên phần đất.

[4.1] Xét yêu cầu của bà L và ông V thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà L và ông V với bà T và ông L mặc dù chưa tuân thủ về hình thức chuyển nhượng năm 2005 nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông V với bà T và ông L đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, bà T và ông L đã nhận đủ tiền, giao đất cho bà L và ông V quản lý sử dụng, từ năm 2005 cho đến nay, hơn nữa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 07/11/2005 có xác nhận của Công an xã LTT, giao dịch nợ của bà T và ông L được xác lập vào ngày 28/11/2009 (dl) do đó: Căn cứ vào phần II, mục 2, tiểu mục 2.3, điểm b.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP-TANDTC “ ...Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố....và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì Tòa án công nhận hợp đồng...” nên công nhận hợp đồng tiếp tục lưu thông là phù hợp với quy định của pháp luật và thực tế sử dụng đất. Do đó yêu cầu của bà L và ông V là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về chi phí đo đạc, định giá: Chi phí đo đạc phần đất là 655.000 đồng (sáu trăm năm mươi lăm nghìn đồng). Bà L và ông V đã tạm ứng chi phí, do yêu cầu của bà L và ông V được chấp nhận nên ông L, bà T phải chịu chi phí này. Bà L và ông V tự nguyện chịu thay nên ghi nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà T và ông L phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 401, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700 và Điều 701, Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; tiểu mục b.3 mục 2.3 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, ông V đối với bà T, ông L về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án”.

Buộc bà T, ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà L, ông V quyền sử dụng đất diện tích 765m² tại thửa số 278, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp LT, xã LTT, huyện HT, tỉnh TN, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00634/08 do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông L, bà T ngày 27/7/2005 theo giấy tay ngày 07/11/2005 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2012 có tứ cận:

+ Đông giáp thửa 226 dài 51m

+ Tây giáp thửa 229 dài 51m

+ Nam giáp đường 10m dài 15m

+ Bắc giáp thửa 212, 211 dài 15m

Các bên đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, ông V đứng tên khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà T và ông L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho bà L và ông V 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004680 ngày 01/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh TN

3. Về chi phí đo đạc, định giá: Bà L và ông V tự nguyện chịu 655.000 đồng (sáu trăm năm mươi lăm nghìn đồng) ghi nhận bà L và ông V đã nộp và chi phí xong.

4. Các đương sự trong vụ án được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự

vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong 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 thoả 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, Điều 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.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Hòa Thành;
- CC.THADS huyện Hòa Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.