

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

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

Bản án số: 35/2021/DS-ST

Ngày: 27-4-2021

V/v: Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án 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 HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Phương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thái Văn Lộc;

2. Ông Phan Văn Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huỳnh Như – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 387/2020/TLST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2020, về tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2021/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Phan Chí B; Sinh năm 1987; Địa chỉ: Số 15, đường B, khu phố N, phường N1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Phạm Lê D; Sinh năm 1989. Địa chỉ: Số 24, Nguyễn Văn L, khu phố L, phường L1, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. “có mặt”

- Bị đơn: Chị Trần Thị Út C, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số 166, tổ 3, ấp L2, xã L3, huyện C, tỉnh Tây Ninh. “vắng mặt”

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh. Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án: Ông Nguyễn Văn M–
Chấp hành viên. “vắng mặt”

Chị Nguyễn Đặng Như Q, sinh năm 1993. Địa chỉ: Số 15, đường B, khu
phố N, phường N1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của chị Q: Anh Phạm Lê D; Sinh năm 1989. Địa
chỉ: Số 24, Nguyễn Văn L, khu phố L1, phường L2, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. “có
mặt”

Người làm chứng:

1. Ông Phan Văn H, sinh năm 1963. Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh
Tây Ninh; “vắng mặt”

2. Ông Lê Văn A, sinh năm 1955. Địa chỉ: Ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây
Ninh; “vắng mặt”

3. Anh Lâm Phương K, sinh năm 1978. Địa chỉ: Tổ 2, ấp B, xã T, huyện
C, tỉnh Tây Ninh; “vắng mặt”

4. Chị Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp T, xã T1, huyện C,
tỉnh Tây Ninh; “vắng mặt”

5. Chị Nguyễn Thị Kim S, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C,
tỉnh Tây Ninh; “vắng mặt”

6. Chị Trần Thị Th, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp L, xã L1, huyện C, tỉnh
Tây Ninh. “vắng mặt”

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 16-12-2020 và lời khai trong quá trình giải
quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 12-4-2019, anh B có thỏa thuận mua nhà đất của chị T và chị C
phần đất có chiều ngang 11 mét, dài khoảng 100 mét, trên đó có căn nhà cấp 4A,
với giá là 595.000.000 đồng. Cùng ngày, anh B đặt cọc cho chị C số tiền là
295.000.000 đồng, có hợp đồng đặt cọc viết tay như anh B đã giao nộp cho Tòa.
Đến ngày 14-4-2019, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
Vợ chồng anh B đã giao đủ số tiền mua nhà đất cho chị C và chị T, chị C và chị
T cũng đã giao nhà, đất cho anh B ngay khi nhận đủ tiền bán nhà, đất. Sau khi
mua nhà đất, do chị C chưa tìm được chỗ ở mới nên có thuê lại nhà, đất của anh
B để sử dụng, nhưng do chị C trả tiền thuê không đầy đủ nên anh B đã lấy lại
nhà đất từ khoảng đầu năm 2020. Sau khi ký hợp đồng, hai bên ra UBND xã N
để chứng thực hợp đồng và đăng ký biến động thì được địa chính xã thông báo
là chị C và chị T phải làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
trước khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, do giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất của chị C và chị T được cấp theo bản đồ cũ nên phải làm thủ tục cấp
đổi S bản đồ lưới năm 2010, vì thế nên việc sang tên quyền sử dụng đất từ chị C
và chị T cho anh B, chị Q bị gián đoạn. Đến tháng 9-2019, thủ tục cấp đổi giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất mới được thực hiện xong nên ngày 25-9-2019 hai bên mới công chứng hợp đồng được. Trên thực tế thì chị T và chị C sử dụng chung phần đất ngang 11 mét, nhưng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị C và chị T mỗi người được quyền sử dụng phần đất là 5,5 mét ngang. Phần đất anh B, chị Q nhận chuyển nhượng từ chị T, anh B, chị Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với phần đất anh B, chị Q nhận chuyển nhượng từ chị C do bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành kê biên nên đến nay anh B, chị Q chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay, anh B yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa anh B, chị Q với chị C.

Trong quá trình giải quyết vụ án, chị Trần Thị Út C trình bày: Vào năm 2012, chị và chị ruột chị là Trần Thị T mỗi người mua của vợ chồng ông Lê Văn A phần đất ngang 5,5 mét, dài khoảng 100 mét, tại ấp B, xã N. Sau khi mua đất, do chị và chị T đều đã ly hôn chồng nên cũng tính ở chung với nhau, nên khi xây nhà chị có hỏi xin chị T xây phần chữ “L” trên đất của chị T thì chị T đồng ý. Sau khi xây xong nhà, chị T ở với chị một thời gian thì chuyển về ở với con chị T ở Long Hải, Hòa Thành. Đến năm 2019, chị bị vỡ nợ do làm ăn thua lỗ nên phải bán nhà đất để trả nợ. Do chị T cũng không sử dụng đất nên nói với chị có bán đất thì bán luôn phần của chị T. Trước đó, có mấy người dợ cùng trường chị đến hỏi mua, nhưng do biết chị đang cần tiền, người ta trả giá rất rẻ nên chị không bán. Sau đó, ông H dẫn anh B xuống hỏi mua nhà, đất của chị. Chị báo giá 600.000.000 đồng, nhưng anh B xin bớt 5.000.000 đồng để lo giấy tờ nên chị đồng ý.

Khoảng tháng 4 năm 2019, chị và chị gái chị tên Trần Thị T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất 11 mét ngang cho anh Phan Chí B, chị Nguyễn Đặng Như Q với giá là 595.000.000 đồng, phần đất của chị có chiều ngang 5,5 mét, nhưng trên đó có căn nhà cấp 4A nên có giá là 395.000.000 đồng, còn phần đất của chị T có giá là 200.000.000 đồng. Do chị T ủy quyền cho chị bán đất cho anh B nên anh B có giao cho chị tổng số tiền là 595.000.000 đồng, trong đó có cả tiền chuyển nhượng đất của chị T. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị T và anh B đã hoàn thành, anh B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và vợ chồng anh B mặc dù ký cùng thời điểm vào tháng 4-2019, nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị được cấp theo bản đồ cũ nên trước khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh B, Ủy ban nhân dân xã Ninh Điền yêu cầu phải đo và làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó chị có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh B đi làm thủ tục cấp đổi. Sau khi làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong, thì đến ngày 25-9-2019 chị và anh B mới đến phòng công chứng Kiều Thị Huyền Châu để công chứng hợp đồng. Thực tế chị đã nhận đủ tiền và giao nhà đất cho anh B sử dụng từ tháng 4-2019. Sau khi bán nhà, đất, chị không có chỗ ở nên có thuê lại nhà đất của anh B để ở. Khoảng tháng 3-2020 do không có tiền trả tiền thuê nhà nên chị đã trả lại nhà,

đất trên cho anh B.

Khi anh B làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì bị Chi cục Thi hành án ngăn chặn do trước đó chị phải thi hành án số tiền là 111.000.000 đồng cho chị Trần Thị Kim T mà chị chưa thi hành nên Chi cục Thi hành án cưỡng chế kê biên nhà, đất chị đã bán cho anh B.

Do trước đây chị có vay tiền của nhiều người để làm ăn nhưng bị thua lỗ nên chị phải bán nhà đất nêu trên để lấy tiền trả nợ. Chị trả cho bà Nguyễn Thị Kim S số tiền 60.000.000 đồng, trả cho chị Lê Thị M giáo viên Trường Tiểu học Ngô Thất Sơn ở xã Thành Long số tiền 50.000.000 đồng và tiền lãi nhưng không nhớ bao nhiêu, trả cho anh Lâm Phương K giáo viên Trường Tiểu học Hoàng Lê Kha ở Thái Bình số tiền cả gốc và lãi là 71.000.000 đồng, trả tiền thấu chi Ngân hàng nông nghiệp phòng giao dịch Thành Long số tiền 60.000.000 đồng, trả cho bà Trần Thị Th số tiền 65.000.000 đồng, trả cho chị Nguyễn Thị Mỹ L số tiền 70.000.000 đồng, trả cho chị Trần Thị T số tiền 50.000.000 đồng.

Nhà đất chị đã bán cho anh B nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh B, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và anh B. Đối với khoản nợ giữa chị và chị Tho chị xin được trả dần do hiện tại chị không còn tài sản nào khác nhưng chị vẫn còn thu nhập từ tiền lương.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh, ông Nguyễn Văn M trình bày: Ngày 25-9-2019, Chi cục Thi hành án huyện C có ra quyết định thi hành án số: 239/QĐ-CCTHADS, về việc thi hành án theo yêu cầu của chị Trần Thị Kim T. Theo đó, chị Trần Thị Út C phải thi hành án cho chị T số tiền là 111.794.760 đồng và tiền lãi do chậm thi hành án theo bản án số: 170/2019/DS-PT ngày 19 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Tuy nhiên, do chị C không tự nguyện thi hành án nên ngày 26 tháng 10 năm 2020, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đã ra quyết định số: 04/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó, Chi cục thi hành án đã tiến hành kê biên quyền sử dụng đất diện tích 561 m², thửa 89, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Ngoài quyền sử dụng đất nêu trên ra, chị C không còn tài sản nào khác ở xã N, còn việc chị C có còn tài sản ở những địa phương khác hay không thì Chi cục Thi hành án không biết.

Việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện C ra quyết định cưỡng chế kê biên đối với quyền sử dụng đất của chị C là đúng quy định của pháp luật. Chị C là giáo viên có thu nhập ổn định, nhưng biện pháp cưỡng chế khấu trừ thu nhập chỉ được thực hiện khi chị C không có tài sản. Trường hợp của chị C có tài sản nên phải bị cưỡng chế kê biên. Nay anh B khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B và chị Út C, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C không đồng ý vì phần đất này phải bị kê biên để đảm bảo thi hành án.

Chị Nguyễn Đặng Như Q trình bày: Chị có cùng ý kiến và yêu cầu với anh B.

Người làm chứng, ông Phan Văn H trình bày: Ông biết việc chị C bán nhà, đất nên vào khoảng tháng 3 hoặc tháng 4-2019, ông đã dẫn anh B đến để mua nhà đất của chị C. Sau khi thỏa thuận, hai bên thống nhất giá là 595.000.000 đồng. Ông không nhớ chính xác ngày nào nhưng cũng trong khoảng tháng 4-2019, anh B nhờ ông đến nhà chị C để chứng kiến việc anh B chồng tiền mua nhà đất cho chị C. Ông nhớ lần đầu anh B đưa cho chị C số tiền 295.000.000 đồng và khoảng mấy ngày sau đó anh B đưa thêm số tiền 300.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền mua bán đất diễn ra tại nhà chị C ở ấp B, xã N, lúc đó chỉ có mặt ông, anh B và chị C, ngoài ra không còn ai khác. Ông có ký tên chứng kiến việc giao nhận tiền và mua bán đất của hai bên như anh B đã cung cấp cho Tòa.

Ông Lê Văn A trình bày: Nhà ông ở sát nhà chị C. Vào khoảng năm 2011, vợ chồng ông có bán cho chị C và chị T phần đất có chiều ngang 11 mét, chiều dài hơn 100 mét, tại ấp B, xã N. Sau khi mua đất, chị T và chị C cất nhà ở chung với nhau, nhưng trên giấy tờ thì mỗi người mua của vợ chồng ông phần đất có chiều ngang 5,5 mét. Chị T và chị C ở chung với nhau một thời gian, sau đó chị T chuyển đi đâu sống thì ông không biết. Đến khoảng năm 2019, thì ông được biết là chị T và chị C đã bán toàn bộ nhà và 11 mét ngang đất cho anh B. Sau khi bán nhà đất, ông vẫn thấy chị C ở lại mấy tháng sau đó mới chuyển toàn bộ đồ đi. Từ đó đến nay nhà đất này vẫn để trống, thỉnh thoảng ông thấy anh B lên kiểm tra nhà, đất.

Anh Lâm Phương K trình bày: Vào khoảng năm 2014, anh có cho chị Trần Thị Út C vay tiền nhiều lần, cụ thể từng lần vay thì anh không nhớ rõ nhưng tổng số tiền chị Út C đã vay của anh là 71.000.000 đồng, có giấy biên nhận do chị C viết. Hai bên có thỏa thuận miệng về việc trả tiền lãi, mỗi tháng chị C trả cho anh 30.000 đồng/1.000.000 đồng tiền vốn. Đến khoảng thời gian giữa năm 2019, chị C có cầm một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị C đứng tên, anh chỉ nhớ địa chỉ thửa đất là ở xã Thành Long, huyện Châu Thành, còn số giấy chứng nhận thì anh không nhớ, xuống nhờ anh xóa thế chấp giúp. Khi đến, chị C có trả cho anh số tiền là 45.000.000 đồng. Hiện chị C còn nợ anh số tiền 26.000.000 đồng. Ngoài anh ra, chị C còn vay tiền của ai hay không thì anh không biết. Khi vay, chị C nói là để làm ăn và nuôi con ăn học. Trước đó, chị C và anh dạy học chung trường với nhau, nhưng sau này anh chuyển công tác xuống Trường Hoàng Lê Kha nên mới yêu cầu chị C trả lại tiền. Hiện lương của chị C khoảng 8.000.000 đồng/tháng.

Chị Nguyễn Thị Kim S trình bày: Vào khoảng năm 2018, chị C và bà Hai Xuân (mẹ chồng chị C) có đến nhà chị để vay số tiền 50.000.000 đồng, có giấy biên nhận tiền do chị C viết và ký tên. Khi vay, chị C có giao cho chị 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị C đứng tên, địa chỉ thửa đất ở ấp B, xã N, nhưng đến khoảng giữa năm 2019, chị C đã trả lại cho chị số tiền vay, đồng thời

chị cũng đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị C.

Chị Nguyễn Thị Mỹ L trình bày: Chị quen biết chị C qua chị T. Vào khoảng năm 2017 – 2018, chị có cho chị Trần Thị Út C vay số tiền 70.000.000 đồng để góp vốn làm ăn với chị T. Hợp đồng vay không thời hạn và có lãi là 2%/tháng. Thời gian đầu chị C trả tiền lãi đầy đủ cho chị, nhưng sau đó thì không trả. Do số tiền này chị cũng vay của người khác sau đó cho chị C vay lại nên chị yêu cầu chị C phải trả lại chị số tiền đã vay, thì đến khoảng thời gian giữa năm 2019 chị C bán nhà đất và trả nợ cho chị. Chị được biết chị C nợ nhiều người nhưng không có khả năng trả nên mới phải bán nhà đất để trả nợ nhưng cụ thể chị C vay của những ai và bao nhiêu tiền thì chị không biết.

Chị Trần Thị Th trình bày: Vào khoảng tháng 7/2018, chị C có vay chị số tiền là 65.000.000 đồng. Đến khoảng tháng 5/2019, chị C trả cho chị số tiền 50.000.000 đồng. Tháng 12/2020, chị C trả thêm cho chị số tiền 8.500.000 đồng. Số tiền còn lại là 6.500.000 đồng do thấy hoàn cảnh của chị C khó khăn nên chị không yêu cầu chị C trả.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh phát biểu: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi Tòa án thụ lý đến thời điểm giải quyết vụ án thấy rằng:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B, chị Q và chị C là có thật và các bên cũng đã thực hiện xong các nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, chị C chuyển nhượng nhà, đất cho anh B, chị Q cũng là để thực hiện các nghĩa vụ về tài sản đối với người khác, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 117, 118, 119 và 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B, chị Q và chị C, đồng thời buộc chị C phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn, anh Phan Chí B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Nguyễn Đặng Như Q vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa. Đối với bị đơn, chị Trần Thị Út C và người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng họ.

[2] Nguyên đơn và bị đơn đều khai: Ngày 12 tháng 4 năm 2019, anh Phan Chí B, chị Nguyễn Đăng Như Q đặt cọc cho chị Trần Thị Út C số tiền 295.000.000 đồng để mua phần đất có tổng diện tích là 1.131 m² (11 mét ngang). Trong đó, phần đất của chị C có diện tích là 565,3 m² (5,5 mét ngang) và phần đất của chị T có diện tích là 565,7 m² (5,5 mét ngang). Do chị T ủy quyền cho chị C đứng ra giao dịch mua bán nên ngày 14-4-2019, anh B, chị Q và chị C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.122 m² (11 mét ngang, đo đạc thực tế là 1.131m²) với giá là 595.000.000 đồng. Mặc dù, hợp đồng không được công chứng, hay chứng thực do chị T và chị C phải làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng anh B, chị Q đã giao số tiền chuyển nhượng nhà, đất còn lại là 300.000.000 đồng cho chị C. Ngày 25-9-2019, anh B, chị Q và chị C công chứng hợp đồng. Cùng ngày, anh B nộp hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký thì được thông báo về việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện C có văn bản yêu cầu tạm ngừng nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được. Lời khai của nguyên đơn và bị đơn phù hợp với hợp đồng đặt cọc ngày 12-4-2019, hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 14-4-2019, biên bản giao nhận tiền và cam kết ngày 14-4-2019, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 25-9-2019, lời khai của ông Phan Văn H, ông Lê Văn A và địa chính xã N nên có cơ sở xác định việc chị C và chị T chuyển nhượng quyền sử dụng đất 11 mét ngang tại ấp B, xã N với giá 595.000.000 đồng, trong đó chị C chuyển nhượng cho anh B, chị Q phần đất diện tích 565,3 m² (5,5 mét ngang) và căn nhà cấp 4A với giá 395.000.000 đồng là có thật.

[3] Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa anh B, chị Q với chị C thấy rằng, tại thời điểm hai bên ký hợp đồng, chị C đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng do có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp, cũng như không bị kê biên để thi hành án theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được đăng ký vào sổ địa chính, nhưng các bên đã thực hiện xong các nghĩa vụ trong hợp đồng, chị C đã giao nhà, đất và anh B, chị Q đã giao đủ tiền cho chị C từ ngày 14-4-2019 (trước thời điểm Bản án số: 170/2019/DS-PT ngày 19 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh có hiệu lực pháp luật). Do phải làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 25-9-2019, các bên mới công chứng hợp đồng. Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Tuy nhiên, ngoài chuyển nhượng

quyền sử dụng đất thì anh B, chị Q và chị C còn thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu căn nhà cấp 4A và mái che có tổng diện tích 189 m². Mà theo quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở thì hợp đồng mua bán nhà ở có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng, tức ngày 25-9-2019.

[4] Theo chị C trình bày thì ngoài số tiền chị nợ chị T, chị còn vay tiền của nhiều người khác nên phải bán nhà, đất nêu trên cho anh B, chị Q để lấy tiền trả nợ. Lời khai của chị C phù hợp với lời khai của anh Lâm Phương K, chị Nguyễn Thị Kim S, chị Nguyễn Thị Mỹ L và bà Trần Thị Th về việc anh K, chị S, chị L và bà Th có cho chị C vay tiền như chị C trình bày và vào khoảng giữa năm 2019 (thời điểm chị C bán nhà đất) chị C đã trả lại tiền cho anh K, chị S, chị L và bà Th, nên có cơ sở chấp nhận.

[5] Mặt khác, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, thì căn nhà cấp 4A mà chị C bán cho vợ chồng anh B được xây dựng trên cả phần đất anh B, chị Q nhận chuyển nhượng từ chị C và phần đất vợ chồng anh B nhận chuyển nhượng từ chị T. Phần đất anh B, chị Q nhận chuyển nhượng từ chị T, anh B, chị Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B, chị Q và chị C cũng sẽ gây khó khăn cho việc cưỡng chế, kê biên để thi hành án, do không thể tháo dỡ hay tách rời một phần căn nhà cấp 4A, việc tháo dỡ một phần căn nhà sẽ ảnh hưởng tới giá trị sử dụng của toàn bộ căn nhà.

[6] Mặc dù, chị Trần Thị Út C không còn tài sản nào khác nhưng chị C là giáo viên, có thu nhập ổn định. Theo như bảng sao kê lương mà chị C cung cấp thì chị có thu nhập từ lương là 8.000.000 đồng/tháng, do vậy việc thi hành án cho chị T số tiền 111.794.760 đồng có thể được thực hiện bằng biện pháp cưỡng chế khấu trừ thu nhập của chị C.

[7] Từ những nhận định nêu trên, hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của anh B được Tòa án chấp nhận nên bị đơn chị Trần Thị Út C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 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.

[9] Về chi phí tố tụng khác: Chị Trần Thị Út C phải chịu 1.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do anh B đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên căn cứ khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc chị C phải hoàn trả cho anh B số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai, Điều 122 Luật nhà ở 2014; Điều 26 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phan Chí B. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4728, Quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD giữa Trần Thị Út C với anh Phan Chí B và chị Nguyễn Đăng Như Q lập ngày 25-09-2019 tại Văn phòng Công chứng Kiều Thị Huyền Châu đối với diện tích đất 565,3 m², thửa số 343, tờ bản đồ 24, tọa lạc tại ấp Bến Cừ, xã Ninh Điền, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS05444 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tây Ninh cấp cho chị Trần Thị Út C ngày 20 tháng 9 năm 2019.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Trần Thị Út C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Anh Phan Chí B được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0007888 ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Về chi phí tố tụng khác: Buộc chị Trần Thị Út C phải hoàn trả cho anh Phan Chí B chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

3. Về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, 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 tự nguyện 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:

- Đương sự;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Phương