

**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: 128/2022/DS-ST

Ngày: 29-9-2022

V/v trA 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

**NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Thúy Liễu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Mai Trần Phúc
2. Ông Lê Văn Lại

- Thư ký phiên tòa: Bà Đàm Nguyên Phụng – 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:** Ông Võ M Mẫn – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022 tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây
Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 98/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 4
năm 2022 về “TrA 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” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:
130/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Trần Thị Kim A, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 2, khu phố a, thị trấn Châu Th, huyện Châu Th, tỉnh Tây Ninh.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Kim V, sinh năm 1971 (có mặt)

Ông Đoàn Văn C, sinh năm 1967 (có mặt)

Cũng địa chỉ: ấp Suối D, xã Thái B, huyện Châu Th, tỉnh Tây Ninh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Th, tỉnh Tây Ninh; Trụ sở: khu phố 3, thị trấn Châu Th, huyện Châu Th, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn M Ch – Chấp hành viên, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 434/QĐ-CCTHADS ngày 12/7/2022), có đơn vắng mặt.

- Bà Lê Thị Kim Đ, sinh năm 1969 (có mặt)
- Ông Đinh Quốc M, sinh năm 1972 (có mặt)
- A Đinh Lộc D, sinh năm 1994 (có đơn vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 309, ấp Xóm M, xã Trí B, huyện Châu Th, tỉnh Tây Ninh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 04/3/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà Trần Thị Kim A trình bày:

Về nguồn gốc đất trA chấp: nguồn gốc nhà đất là do bà nhận chuyển nhượng lại từ vợ chồng bà Lê Thị Kim Đ vào tháng 7/2019. Ngày 27/8/2019 bà được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 225, tờ bản đồ số 2, tại ấp Xóm Mới 2, xã Trí Bình.

Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đến nay bà không sử dụng thửa đất trên mà cho vợ chồng bà Đ thuê lại để ở. Giữa hai bên có viết giấy tay thuê đất mỗi năm, bắt đầu thuê từ ngày 15/7/2019, giá thuê mỗi tháng là 3.000.000 Đ/tháng. Hiện vợ chồng bà Đ còn nợ bà tiền thuê từ tháng 3/2022 đến nay.

Ngày 05/6/2021 giữa bà và vợ chồng bà Lê Thị Kim V có làm hợp Đ chuyển nhượng thửa đất trên, hợp Đ có công chứng tại Văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền Châu. Tuy nhiên, sự thật giữa các bên không phải là chuyển nhượng đất, mà nội dung như sau:

- Bà dự định lấy lại nhà đất để bán. Bà Đ muốn mua để ở nên năm 2021, bà Đ, bà V, bà Hạnh, bà Đào Kim Thúy có đến nhà bà năn nỉ bà cho bà Đ mượn giấy đất để đi vay tiền ngân hàng, lấy số tiền vay đưa lại cho bà xem như mua lại nhà đất. Còn bà Đ có trách nhiệm trả tiền vay cho Ngân hàng. Tuy nhiên, bà không Đ ý.

- Sau đó, gia đình bà Đ tiếp tục lại nhà bà năn nỉ, do bà Đ bị nợ xấu không vay được nên bảo để bà V đứng tên đất vay dùm bà Đ, vay được tiền sẽ đưa cho bà trả tiền mua nhà. Sau khoản thời gian suy nghĩ thì bà Đ ý nên ngày 05/6/2021, bà và vợ chồng bà V ký hợp Đ chuyển nhượng sau đó làm thủ tục cập nhật chính lý

sang cho vợ chồng bà V ngày 09/6/2021. Để cho yên tâm, bà có yêu cầu bà V và ông C viết giấy tay ngày 05/6/2021 có nội dung là đứng tên để vay tiền ngân hàng dùm bà Đ và ngày 04/6/2021 có nội dung vợ chồng bà V mua nhà đất của bà giá 3 tỷ Đ, sang tên để bà V vay tiền ngân hàng trả lại tiền cho bà.

- Sau đó bà V và bà Đ làm thủ tục đi vay ngân hàng. Tuy nhiên, khoảng tháng 8/2021 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị chủ nợ của bà V lấy mất. Đến tháng 12/2021 bà phải bỏ ra số tiền hơn 100.000.000 Đ để chuộc lại giấy đất về tiếp tục đi làm thủ tục vay tiền ngân hàng. Bà V có đi làm thủ tục vay ở nhiều ngân hàng nhưng các ngân hàng chỉ cho vay số tiền 1.200.000.000 Đ, tháng 01/2022 khi các bên chuẩn bị công chứng hợp Đ vay thì mới biết nhà đất bị ngăn chặn, Chi cục thi hành án đã kê biên để thi hành án các khoản nợ của bà V. Bà không biết việc Chi cục thi hành án ra quyết định tạm dừng, đến khoảng đầu tháng 01/2022 bà mới biết nhà đất đã bị kê biên.

Thời điểm chuyển nhượng cho V, bà chỉ biết bà V đang nợ tiền bà Thủy nhưng đã trả nợ xong, ngoài ra bà không biết các khoản nợ khác của và V.

Trong đơn khởi kiện, bà yêu cầu buộc ông C và bà V sang tên lại cho bà thửa đất số 225, tờ bản đồ số 2. Tại Biên bản ngày 09/9/2022, bà yêu cầu giải quyết hậu quả hợp Đ vô hiệu là yêu cầu vợ chồng bà Đ trả lại nhà đất cho bà. Nay bà xác định lại nội dung khởi kiện là yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng bà V vô hiệu. Lý do vì đây là hợp Đ giả tạo, không có thật. Yêu cầu giải quyết hậu quả hợp Đ vô hiệu như sau:

- Vợ chồng bà V trả lại quyền sử dụng đất cho bà thửa đất số 225, tờ bản đồ số 2, tại ấp Xóm Mới 2, xã Trí Bình.

- Đối với giấy tay ngày 04/6/2021 bà xác định chỉ ghi để yên tâm cho mượn giấy đất nên yêu cầu hủy bỏ giấy này.

- Đối với hợp Đ thuê nhà bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, giữa bà và vợ chồng bà Đ tự giải quyết với nhau.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, bà Lê Thị Kim V trình bày:

Khoảng năm 2019, chị Đ chuyển nhượng đất cho bà Kim A. Đã làm thủ tục sang tên hoàn tất. Khoảng năm 2020, chị Đ có nhu cầu mua lại phần đất trên nên bà có cùng gia đình chị Đ đến gặp bà Kim A để bàn bạc xin mua lại nhà đất. Nhưng do chị Đ không có tiền nên suy nghĩ mua lại với cách thức là bà Kim A sang tên đất

cho bà để bà vay tiền ngân hàng đưa cho bà Kim A. Còn chị Đ sẽ phải trả tiền cho Ngân hàng mỗi tháng.

Ngày 05/6/2021 giữa vợ chồng bà và bà Kim A ký kết hợp Đ chuyển nhượng thửa đất trên, hợp Đ có công chứng tại Văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền Châu. Vợ chồng bà có viết 02 giấy tay có nội dung là đứng tên để vay tiền ngân hàng dùm bà Đ và 01 giấy có nội dung vợ chồng bà mua nhà đất của bà Kim A giá 3 tỷ để làm tin.

Khoảng tháng 8/2021 - tháng 12/2021 giấy đất còn bị chủ nợ của bà lấy, bà Kim A phải tự bỏ tiền ra lấy lại giấy đất về nên đến tháng 01/2022 mới làm thủ tục vay ngân hàng được. Bà có đi làm thủ tục vay ở nhiều ngân hàng nhưng các ngân hàng chỉ cho vay số tiền 1.200.000.000 Đ, chưa kịp làm hợp Đ vay thì những người chủ nợ của bà đã làm đơn yêu cầu ngăn chặn lại đất, Chi cục thi hành án đã kê biên để thi hành án các khoản nợ của bà. Do chị Đ có nợ xấu của ngân hàng nên rất khó vay tiền, bà mới đứng tên dùm.

Nay bà xác định hợp Đ chuyển nhượng đất giữa bà Kim A và vợ chồng bà về mặt hình thức là có ký tên thật, có đi công chứng nhưng về nội dung là không có thật, chỉ làm đúng về mặt pháp luật, mục đích để đi vay tiền ngân hàng cho chị Đ chứ không phải mua bán với nhau, không có giao nhận tiền bạc. Bà đang nợ rất nhiều, không có tiền để mua đất, do bà nghĩ có quen biết ngân hàng, làm thủ nhA vay nhA nên sự việc mới dẫn đến trA chấp. Bà thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà Kim A, Đ ý hợp Đ chuyển nhượng đã ký là vô hiệu, bà trả lại quyền sử dụng thửa đất số 225, tờ bản đồ số 2, tại ấp Xóm Mới 2, xã Trí Bình cho bà Kim A. Bà thống nhất hủy luôn giấy tay ngày 04/6/2021.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, ông Đoàn Văn C trình bày: thống nhất theo ý kiến của vợ là bà V.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, bà Lê Thị Kim Đ trình bày:

Nguồn gốc đất bà thống nhất như bà Kim A trình bày. Sau khi chuyển nhượng nhà đất, bà thuê lại từ bà Kim A để ở từ năm 2019 cho đến nay, giá thuê mỗi tháng là 3.000.000 Đ/tháng, thời hạn thuê là 1 năm, mỗi năm đều gia hạn hợp Đ.

Bà trình bày lý do vợ chồng bà V và bà Kim A có làm hợp Đ chuyển nhượng thửa đất trA chấp, như sau: do sợ bà Kim A bán đất gia đình bà không có chỗ ở nên

vợ chồng bà có đến năn nỉ bà Kim A để mua lại nhà đất với cách thức là bà Kim A sang tên đất cho chị V để chị V vay tiền ngân hàng đưa cho bà Kim A, còn bà sẽ trả tiền cho Ngân hàng. Bà đi đến nhà bà Kim A nhiều lần, có lần vợ chồng đi, có lần đi với chị V, cũng có lần đi với bà Hạnh, bà Thúy. Ban đầu chị Kim A không chịu, nhưng sau đó chị Kim A cũng Đ ý bán với giá còn 1.500.000.000 Đ.

Sau khi sang tên cho chị V thì chị V đi hỏi vay tiền của nhiều ngân hàng, nhưng nhà đất chỉ cho vay số tiền 1.200.000.000 Đ. Tuy nhiên, chị V chưa kịp làm thủ tục vay thì bị những người chủ nợ của chị V đã làm đơn yêu cầu ngăn chặn lại đất, kê biên phần đất của bà Kim A. Do bà có nợ xấu của ngân hàng nên rất khó vay tiền, mới nhờ chị V đứng tên dùm.

Nay bà xác định hợp Đ chuyển nhượng đất giữa bà Kim A và chị V là giả tạo, không có thật, sự thật là chỉ mượn để vay tiền ngân hàng cho bà. Thống nhất hợp Đ vô hiệu, vợ chồng bà Đ ý trả lại nhà đất cho bà Kim A.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, ông Đình Quốc M trình bày: thống nhất theo ý kiến của vợ là bà Đ, sự thật là như bà Kim A trình bày.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh trình bày:

Hiện tại, bà Lê Thị Kim V còn phải thi hành án theo yêu cầu tổng số tiền là 14.298.000.000 Đ cho 05 người được thi hành án là bà Trần Thị Đã, bà Huỳnh Thị Kim Tuyền và ông Nguyễn Văn Phát, chị Bùi Thị Hạnh, bà Võ Thị Thu Nga, bà Lê Kim Thúy. Bà V có nghĩa vụ án phí phải thi hành án chủ động tổng cộng là 241.240.000 Đ.

Thủ tục thi hành án liên quan đến thửa đất trA chấp như sau:

- Khi nhận được các đơn yêu cầu thi hành án liên quan đến bà V năm 2018, 2020 Chi cục thi hành án tiến hành xác M điều kiện thi hành án tại UBND xã Thái Bình, được biết bà V không còn sinh sống tại địa phương, mà chuyển về ấp Xóm Mới 2, xã Trí Bình sinh sống. Ở tại xã Thái Bình bà V cũng không còn tài sản gì;

- Chi cục thi hành án tiến hành xác M điều kiện thi hành án tại UBND xã Trí Bình, được biết bà V không có tài sản gì, không có đăng ký quyền sử dụng đất nào ở địa phương;

- Chi cục thi hành án ra Quyết định về việc chưa có điều kiện thi hành án;

- Năm 2021, bà Võ Thị Thu Nga có gửi đơn yêu cầu thi hành án, kèm theo

đơn là đơn đề nghị tạm dừng việc đăng ký chuyển nhượng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 02, diện tích 1016,3 m² tại ấp Xóm Mới 2, xã Trí Bình;

- Ngày 17/6/2021 Chi cục thi hành án ra quyết định thi hành án theo yêu cầu số 247/QĐ-CCTHADS theo yêu cầu thi hành án của bà Võ Thị Thu Nga;

- Chi cục thi hành án ra Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 41/QĐ-CCTHSDS ngày 18/6/2021 đối với thửa đất 225, tờ bản đồ số 02, diện tích 1016,3 m² tại ấp Xóm Mới 2, xã Trí Bình;

- Chi cục thi hành án xác M tại UBND xã Trí Bình thì được biết bà V và ông C có tài sản là nhà và đất tại ấp Xóm Mới 2, xã Trí Bình do nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị Kim A ngày 09/6/2021 (được chỉnh lý trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất);

- Ngày 10/8/2021 Chi cục thi hành án gửi công văn đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh huyện Châu Thành yêu cầu cung cấp thông tin tài sản;

- Ngày 25/8/2021 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh huyện Châu Thành ban hành Công văn số 415/VPĐKĐĐ- CN trả lời thông tin xác định bà V và ông C có tài sản là quyền sử dụng đất thửa số 225, tờ bản đồ số 02, diện tích 1016,3 m² tại ấp Xóm Mới 2, xã Trí Bình;

- Ngày 29/12/2021 Chi cục thi hành án ra Quyết định về việc cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản số 06/QĐ-CCTHADS đối với thửa số 225, tờ bản đồ số 02, diện tích 1016,3 m² tại ấp Xóm Mới 2, xã Trí Bình cho những người được thi hành án;

- Ngày 29/3/2022 Chi cục thi hành án tiến hành việc kê biên tài sản trên;

- Ngày 29/3/2020 Chi cục thi hành án có ra thông báo cho bà Trần Thị Kim A về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án;

Thủ tục thi hành án đã tiến hành đến giai đoạn này thì bà Kim A có đơn khởi kiện nộp cho Tòa án huyện Châu Thành. Nay Chi cục thi hành án không có ý kiến về nội dung vụ án, do Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, căn cứ bản án của Tòa án để thi hành.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, A Đinh Lộc D trình bày: hiện A đang sinh sống cùng cha mẹ là bà Đ và ông M tại nhà đất trA chấp. A thống nhất theo ý kiến của cha mẹ, không có ý kiến gì khác.

Ý kiến của Viện kiểm sát:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội Đ xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa sơ thẩm dân sự. Đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: căn cứ Điều 117, 122, 124, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 147, 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự; 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; đề nghị Hội Đ xét xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà A về việc yêu cầu tuyên bố hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và vợ chồng bà V, ông C vô hiệu; vợ chồng bà Đ, ông M hoàn trả lại nhà đất cho bà A. Ghi nhận bà A không yêu cầu giải quyết hợp Đ thuê nhà giữa bà A và bà Đ, ông M.

Các đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội Đ xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: sau khi ra Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 06/QĐ-CCRHADS ngày 29/12/2021 thì ngày 29/3/2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh ra Thông báo số 83/TB-CCTHADS về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án cho bà Trần Thị Kim A theo quy định tại Điều 75 Luật thi hành án dân sự 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014. Ngày 04/4/2022 bà Kim A nộp đơn khởi kiện là có căn cứ. Do đó, xác định vụ án có quan hệ pháp luật là “TrA 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 quy định tại khoản 12 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về việc xác định người tham gia tố tụng: quá trình giải quyết, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh đưa bà Trần Thị Đã, bà Huỳnh Thị

Kim Tuyền, ông Nguyễn Văn Phát, chị Bùi Thị Hạnh, bà Võ Thị Thu Nga, bà Lê Kim Thúy tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa, căn cứ đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, căn cứ quy định pháp luật, Hội Đ xét xử nhận thấy những người được thi hành án, trong trường hợp này họ không có liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án (không phải là bên được giao tài sản, không phải là người mua đấu giá thành đối với tài sản bị cưỡng chế kê biên phát mãi để thi hành án). Do đó, Hội Đ xét xử không tiếp tục đưa các đương sự trên tham gia tố tụng vì việc giải quyết vụ án không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: các đương sự có mặt đủ nên Tòa án tiến hành xét xử theo quy định. Riêng A D có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt A D.

[4] Phần đất trA chấp thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 2, tại ấp Xóm Mới 2, xã Trí Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh có diện tích là 1.016,3 m² (diện tích đo đạc theo hiện trạng cũng là 1.016,3 m²) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04617 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 27/8/2019 cho bà Trần Thị Kim A đứng tên nhưng có chính lý cho ông Đoàn Văn C và bà Lê Thị Kim V ngày 09/6/2021 (C lý trang 4). Theo kết quả của Hội Đ định giá thì thửa đất có giá 130.000.000 Đ/m ngang x 15,50m = 2.015.000.000 Đ. Trên đất có các tài sản tổng trị giá 621.186.730 Đ, cụ thể như sau:

- 01 căn nhà cấp 4, xây dựng năm 2002, diện tích 218,24 m² (dài 24,8m x 8,8m) có kết cấu móng cột gạch, bê tông cốt thép, tường xây gạch, sơn nước, trần tole, mái tole có nhà vệ sinh trong có giá 513.300.480 Đ;

- 01 mái che trước diện tích 86, 25 m² (dài 11,5m x 7,5m) có kết cấu khung sắt tiền chế, không vách, mái tole, nền xi măng có giá 42.952.500 Đ;

- Hàng rào trước, song sắt cao 2m x 15m, trụ xây gạch có diện tích 30 m² có giá 13.920.000 Đ;

- Hàng rào lưới B40, móng xây gạch, trụ xi măng có diện tích 297,18 m² có giá 48.291.750 Đ;

- 02 cây phát tài 5 năm tuổi có giá 160.000 Đ;

- 02 cây bông trang 5 năm tuổi có giá 200.000 Đ;

- 01 cây mai nhật 17 năm tuổi có giá 300.000 Đ;

- 01 cây mai 5 năm tuổi có giá 200.000 Đ;
- 05 cây xoài 15 năm tuổi có giá 1.000.000 Đ;
- 03 cây bưởi 2 năm tuổi có giá 660.000 Đ;
- 01 cây mận 2 năm tuổi có giá 202.000 Đ;
- 02 cây nguyệt quế 5 năm tuổi và 03 cây tường vy 5 năm tuổi Hội Đ không định giá, các đương sự không có ý kiến.

[5] Thủ tục kê biên tài sản trA chấp:

- Ngày 18/6/2021 Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh ra Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 41/QĐ-CCTHADS đối với thửa số 225, tờ bản đồ số 02, diện tích 1016,3 m² tại ấp Xóm Mới 2, xã Trí Bình;

- Ngày 07/7/2021 Chi cục thi hành án đi xác M tài sản tại UBND xã Trí Bình;

- Ngày 10/8/2021 Chi cục thi hành án gửi công văn đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh huyện Châu Thành yêu cầu cung cấp thông tin tài sản;

- Ngày 25/8/2021 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh huyện Châu Thành ban hành Công văn số 415/VPĐKĐĐ- CN trả lời thông tin;

- Ngày 29/12/2021 Chi cục thi hành án ra Quyết định về việc cưỡng chế, kê biên xử lý tài sản số 06/QĐ-CCTHADS đối với thửa số 225, tờ bản đồ số 02, diện tích 1016,3 m² tại ấp Xóm Mới 2, xã Trí Bình;

- Ngày 29/3/2022 Chi cục thi hành án tiến hành kê biên tài sản trên;

- Ngày 29/3/2022 Chi cục thi hành án ra Thông báo số 83/TB-CCTHADS về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án cho bà Trần Thị Kim A;

- Ngày 04/4/2022 bà Kim A nộp đơn khởi kiện.

[6] Xem xét hình thức hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/9/2021 giữa bà Trần Thị Kim A và bà Lê Thị Kim V, ông Đoàn Văn C: thời điểm lập hợp Đ chuyển nhượng các bên đương sự đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch, đảm bảo hình thức hợp Đ theo quy định tại các Điều 117, 119 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013 và đã được chỉnh lý sang cho vợ chồng bà V và ông C là hợp pháp.

[7] Xem xét hợp Đ chuyển nhượng có thật hay giả tạo:

[7.1] Các đương sự đều xác định không có việc giao nhận bất cứ số tiền chuyển nhượng đất nào, hợp Đ chuyển nhượng ghi giá 300.000.000 Đ chỉ là để đóng thuế khi làm thủ tục sang tên. Mặc dù đất đã sang tên cho vợ chồng bà V nhưng nhà đất vẫn do gia đình bà Đ sử dụng cho đến nay mà bà V không có ý kiến. Bà Kim A và bà Đ xác định tiền thuê nhà bà Đ vẫn trả cho bà Kim A đến tháng 2/2022, từ tháng 3/2022 cho đến nay thì chưa trả. Như vậy, mặc dù thời điểm tháng 6/20121 vợ chồng bà V đã đứng tên đất nhưng hợp Đ thuê nhà đất giữa bà Kim A và vợ chồng bà Đ vẫn diễn ra.

[7.2] Các đương sự trình bày mục đích sang tên đất là để vay tiền ngân hàng, quá trình Toà án đi xác M thì nhân viên của Ngân hàng TMCP Phương Đông xác nhận khoảng tháng 01 năm 2022 bà Lê Thị Kim V và ông Đoàn Văn C có đến Ngân hàng để làm thủ tục vay tiền thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 225, tờ bản đồ số 2 tại ấp Xóm Mới 2, xã Trí Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Ngân hàng đã Đ ý cho ông bà vay số tiền 1.300.000.000 Đ, hồ sơ hoàn tất nhưng khi ra công chứng hợp Đ thì phát hiện đất đang bị kê biên nên Ngân hàng không cho vay nữa. Đ thời cung cấp cho Toà án hồ sơ vay bao gồm: bảng khảo sát hiện trường và thu thập thông tin, sơ đồ vị trí, hình ảnh tài sản, bảng kê kinh doA, giấy đề nghị vay vốn.

[7.3] Giữa bà Kim A và vợ chồng bà V ngoài hợp Đ chuyển nhượng còn có ký kết giấy tay ngày 04/6/2021 và ngày 05/6/2021. Thoả thuận ngày 04/6/2021 có nội dung vợ chồng bà V mua nhà đất của bà Kim A giá 3 tỷ Đ, bà Kim A sang tên đất cho bà V vay tiền ngân hàng, để bà V trả lại tiền cho bà Kim A, các đương sự xác định cũng không có thật, chỉ làm để củng cố niềm tin cho bà Kim A khi cho mượn giấy đất. Sau đó các bên lập thêm thoả thuận ngày 05/6/2021 có nội dung là đứng tên đất để vay tiền ngân hàng dùm bà Đ như lời các đương sự trình bày. Quá trình Toà án xác M trưởng ấp Xóm Mới 2 (bút lục 31) ông xác định: khoảng tháng 6 năm 2021 ông có được mời để căn nhà bà Đ đang ở chứng kiến việc thoả thuận giữa bà Kim A, bà Đ, bà V về việc bà Kim A sang tên quyền sử dụng đất cho bà V đứng tên để vay tiền ngân hàng dùm cho bà Đ, các bên có lập giấy tay thoả thuận kêu ông ký chứng kiến nhưng ông từ chối. Tuy nhiên, ông có Đ ý nếu cần ông sẽ làm chứng. Sau khi được cho xem biên bản thoả thuận ngày 05/6/2021 bà Kim A cung cấp cho Toà án, ông xác định đúng là biên bản các bên đưa cho ông ký ngày đó. Như vậy, có căn cứ xác định thoả thuận ngày 05/6/2021 là lập cùng thời điểm sự việc xảy ra, không phải do các bên hợp thức hoá sau này.

[7.4] Ngoài ra, tại các biên bản xác M ở bức lục số 28, 29, 30, 31, 32, 33 nhưng người cung cấp thông tin đều xác định thời điểm năm 2021 có nghe các đương sự bàn bạc về việc cho mượn giấy đất vay tiền ngân hàng, có được bà Kim A hỏi ý kiến có nên cho mượn giấy đất hay không, có được bà Kim A hỏi thủ tục làm như thế nào sang tên đất nhA để đi vay tiền. Trong đó, có bà Đào Kim Thuý (bạn của bà Đ, bà V) xác nhận là người trực tiếp cùng đi với bà V, bà Đ 03 lần đến nhà bà Kim A để thuyết phục bà Kim A giúp bà Đ bằng cách sang tên giấy đất cho bà V để bà V vay tiền ngân hàng.

[7.5] Từ những nhận định trên, Hội Đ xét xử xác định hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là không có thật, giả tạo để che dấu giao dịch khác giữa bà Đ, bà V và bà Kim A đó là việc cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sang tên đi vay tiền ngân hàng. Trong sự việc, bà Kim A không tìm hiểu kỹ tình trạng nợ nần của bà V đã vội sang tên quyền sử dụng đất là chủ quan, thiếu thận trọng làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bản thân. Tuy nhiên, do việc chuyển nhượng là không có thật nên Hội Đ xét xử áp dụng Điều 124, 407 Bộ luật dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Kim A, tuyên bố hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2021 đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.016,3 m² tại ấp Xóm Mới 2, xã Trí Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh giữa bà bà Trần Thị Kim A và bà Lê Thị Kim V, ông Đoàn Văn C vô hiệu.

[8] Bà Kim A, bà V, ông C thống nhất huỷ bỏ giấy tay ngày 04/6/2021 là tự nguyện nên căn cứ khoản 2 Điều 422 Bộ luật dân sự 2015 ghi nhận sự thoả thuận của các đương sự.

[9] Về giải quyết hậu quả hợp Đ vô hiệu:

Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, buộc bà Lê Thị Kim V và ông Đoàn Văn C trả lại quyền sử dụng đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 2, tại ấp Xóm Mới 2, xã Trí Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh có diện tích 1.016,3 m² cho bà Trần Thị Kim A.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Do nhà đất trên gia đình bà Đ đang sử dụng, gia đình bà Đ tự nguyện trả lại cho bà Kim A nên ghi nhận nội dung như sau: bà Lê Thị Kim Đ, ông Đinh Quốc M và A Đinh Lộc D tự nguyện trả lại cho bà Trần Thị Kim A 01 phần đất thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 2, tại ấp Xóm M, xã Trí B, huyện Châu Th, tỉnh Tây Ninh

có diện tích là 1.016,3 m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04617 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 27/8/2019 cho bà Trần Thị Kim A đứng tên nhưng có chính lý cho ông Đoàn Văn C và bà Lê Thị Kim V ngày 09/6/2021 (C lý trang 4), cùng các tài sản sau:

- 01 căn nhà cấp 4, xây dựng năm 2002, diện tích 218,24 m² (dài 24,8m x 8,8m) có kết cấu móng cột gạch bê tông cốt thép, tường xây gạch, sơn nước, trần tole, mái tole có nhà vệ sinh trong;

- Hàng rào trước, song sắt cao 2m x 15m, trụ xây gạch có diện tích 30 m²;

- Hàng rào lưới B40, móng xây gạch, trụ xi măng có diện tích 297,18 m²;

- 02 cây phát tài 5 năm tuổi; 02 cây bông trang 5 năm tuổi; 01 cây mai nhật 17 năm tuổi; 01 cây mai 5 năm tuổi; 05 cây xoài 15 năm tuổi; 03 cây bưởi 2 năm tuổi; 01 cây mận 2 năm tuổi; 02 cây nguyệt quế 5 năm tuổi và 03 cây Tường vy 5 năm tuổi.

Đối với tài sản là 01 mái che trước diện tích 86, 25 m² (dài 11,5m x 7,5m) có kết cấu khung sắt tiền chế, không vách, mái tole, nền xi măng: bà Kim A xác định là tài sản của gia đình bà Đ làm trong quá trình ở trên đất vào năm 2022 nên bà không trA chấp, gia đình bà Đ tự nguyện di dời nên ghi nhận.

[10] Đối với hợp Đ thuê nhà đất các đương sự không trA chấp nên không xem xét giải quyết.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án:

Bà Lê Thị Kim V và ông Đoàn Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000 Đ.

Bà Trần Thị Kim A không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà A được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 36.000.000 Đ theo biên lai thu số 0017298 ngày 13/4/2022 của cơ quan thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

[12] Về chi phí tố tụng khác: ghi nhận bà Trần Thị Kim A tự nguyện chịu chi phí thẩm định, định giá số tiền 2.700.000 Đ (đã nộp đủ).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 124, 131, 407, khoản 2 Điều 422 Bộ luật dân sự 2015;

Khoản 1 Điều 75 Luật thi hành án dân sự 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

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 toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim A đối với bà Lê Thị Kim V và ông Đoàn Văn C về việc “TrA 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”.

Tuyên bố hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2021 đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.016,3 m² tại ấp Xóm Mới 2, xã Trí Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh giữa bà Trần Thị Kim A và bà Lê Thị Kim V, ông Đoàn Văn C vô hiệu.

Ghi nhận bà Kim A, bà V và ông C thoả thuận huỷ bỏ giấy tay ngày 04/6/2021.

2. Về giải quyết hậu quả hợp Đ vô hiệu:

Buộc bà Lê Thị Kim V và ông Đoàn Văn C trả lại quyền sử dụng đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 2, tại ấp Xóm Mới 2, xã Trí Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh có diện tích 1016,3 m² cho bà Trần Thị Kim A.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ghi nhận bà Lê Thị Kim Đ, ông Đinh Quốc M và A Đinh Lộc D tự nguyện trả lại cho bà Trần Thị Kim A 01 phần đất thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 2, tại ấp Xóm M, xã Trí B, huyện Châu Th, tỉnh Tây Ninh có diện tích là 1.016,3 m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04617 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 27/8/2019 cho bà Trần Thị Kim A đứng tên nhưng có chỉnh lý cho ông Đoàn Văn C và bà Lê Thị Kim V ngày 09/6/2021 (C lý trang 4), có tứ cận:

Đông giáp đường Hương lộ 3 dài 15,50m

Tây giáp thửa 122 dài 2,5m; thửa 26 dài 12,98m

Nam giáp thửa 122 dài 20,21m; thửa 120 dài 48,97m

Bắc giáp thửa 26 dài 63,91m

(Có sơ đồ kèm theo).

Cùng các tài sản sau:

- 01 căn nhà cấp 4, xây dựng năm 2002, diện tích 218,24 m² (dài 24,8m x 8,8m) có kết cấu móng cột gạch bê tông cốt thép, tường xây gạch, sơn nước, trần tole, mái tole có nhà vệ sinh trong;

- Hàng rào trước, song sắt cao 2m x 15m, trụ xây gạch có diện tích 30 m²;

- Hàng rào lưới B40, móng xây gạch, trụ xi măng có diện tích 297,18 m²;

- 02 cây phát tài 5 năm tuổi; 02 cây bông trang 5 năm tuổi; 01 cây mai nhật 17 năm tuổi; 01 cây mai 5 năm tuổi; 05 cây xoài 15 năm tuổi; 03 cây bưởi 2 năm tuổi; 01 cây mận 2 năm tuổi; 02 cây nguyệt quế 5 năm tuổi và 03 cây Tường vy 5 năm tuổi.

Ghi nhận bà Lê Thị Kim Đ, ông Đinh Quốc M và A Đinh Lộc D tự nguyện di dời 01 mái che trước diện tích 86, 25 m² (dài 11,5m x 7,5m) có kết cấu khung sắt tiền chế, không vách, mái tole, nền xi măng trả lại đất cho bà Kim A.

3. Đối với hợp Đ thuê nhà đất các đương sự không trA chấp nên không xem xét giải quyết.

4. Về án phí:

Bà Lê Thị Kim V và ông Đoàn Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000 Đ.

Bà Trần Thị Kim A không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà A được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 36.000.000 Đ theo biên lai thu số 0017298 ngày 13/4/2022 của cơ quan thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

5. Về chi phí tố tụng khác: ghi nhận bà Trần Thị Kim A tự nguyện chịu chi phí thẩm định, định giá số tiền 2.700.000 Đ (đã nộp đủ).

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 thỏa thuận thi hành án, 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:

- Nguyên đơn;
- Bị đơn;
- VKSND h Châu Thành;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI Đ XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lâm Thúy Liễu