

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN C  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 67/2018/DS-ST  
Ngày: 31-10-2018  
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 C, TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Thu.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Kim Linh

2. Bà Nguyễn Xuân Thủy.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Quyên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện C.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa:** ông Võ Minh Mẫn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26, 31 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 51/2018/TLST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2018 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 72/2018/QĐXXST-ST ngày 06 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Chị Phan Xuân N, sinh năm 1971. “Có mặt”.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ 5, Khu phố 4, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Trú tại: Tổ 6, ấp G, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh

**- Bị đơn:** Chị Ninh Thị Ngọc D, sinh năm 1967; “Vắng mặt”.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 203, Tổ 4, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

**- Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1946; “Vắng mặt”.**

Địa chỉ: Số nhà 51, ấp T, xã T, huyện C, Tây Ninh.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông S:* Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1970. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 20-6-2018). “Có mặt”.

- Chị Lê Thị O, sinh năm 1966; “Có mặt”.

Địa chỉ: Tổ 10, ấp Bến Cầu, xã Biên Giới, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- Chị Đặng Thị Kim D1, sinh năm 1975. “Có mặt”.

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh. có mặt

- Chị Ninh Thị Ngọc C, sinh năm 1970. “Vắng mặt”.

Địa chỉ: Số 290, ấp X, xã T, huyện C, Tây Ninh.

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1939. “Vắng mặt”.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, Tây Ninh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, quá trình cung cấp chứng cứ và lời trình bày của chị N tại phiên tòa:*

Chị không có bà con gì với chị D, do chị làm nghề buôn bán nên có liên hệ với chị D trong việc vay nợ. Vào năm 2011, chị D có vay chị số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất là 02%/tháng để làm ăn, kinh doanh. Khi vay có làm giấy tay, chị D ký tên, chị D có đóng lãi được khoảng một năm thì không còn khả năng đóng lãi. Đến năm 2014, chị D bị đổ nợ, thiếu nợ nhiều người không có khả năng chi trả, thiếu nợ Ngân hàng 400.000.000 đồng gốc và lãi 19.000.000 đồng. Các chủ nợ gồm: chị, chị O, chị D1, chị C mới bàn nhau góp tiền cùng đưa cho chị D trả nợ Ngân hàng để rút 02 sổ đỏ và 02 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà trong Ngân hàng ra, sau đó chị D làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho chị. Việc góp tiền cụ thể như sau: chị N đưa 155.000.000 đồng, chị D1 đưa 126.000.000 đồng, chị O đưa 80.000.000 đồng, chị C đưa 58.000.000 đồng, tổng cộng là 419.000.000 đồng. Tất cả đã đưa tiền cho chị D trả nợ Ngân hàng, nhưng do thủ tục phức tạp nên kéo dài thời gian đến ngày 06/12/2014 mới làm công chứng hợp đồng chuyển nhượng xong.

Do chị D khấu trừ nợ cho 04 người nên không thể ghi tên 04 người trong hợp đồng chuyển nhượng, các chủ nợ thống nhất để mình chị đứng tên khi đi làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng, sau này sang tên bán được đất, nhà thì sẽ phân chia theo tỷ lệ nợ.

Hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng vào ngày 06/12/2014 bao gồm 02 diện tích đất, nhà như sau:

+ Nhà, đất thứ nhất: Diện tích đất 400m<sup>2</sup> có GCNQSD số 03210 cấp ngày 07/10/2002 do chị D đứng tên; trên đất có một căn nhà cấp 4A, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 58 -2003/CNSH ngày 19/8/2003 do chị D, anh V đứng tên, diện tích nhà 170m<sup>2</sup>.

+ Nhà, đất thứ hai: Diện tích đất 250m<sup>2</sup> có GCNQSDĐ 02928 cấp ngày 30/01/2002 do anh V đứng tên; trên đất có một căn nhà cấp 4 được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 13 -2002/CNSH ngày 21/3/2002 do anh V, chị D đứng tên, diện tích nhà 100m<sup>2</sup>.

Tại phòng công chứng có chị D và con trai chị D cùng với cha ruột của anh V cũng ký tên, làm thủ tục từ chối nhận di sản. Chị và chị D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, có mặt 05 người: chị D, chị O, chị D1, chị N, chị C. Tất cả 04 người cùng thống nhất sang nhượng đất, nhà của bà Diệp, nhưng chỉ bằng hình thức khấu trừ nợ của 04 người và nợ Ngân hàng, trong đó có phần nợ chị là 500.000.000 đồng, chị O là 250.000.000 đồng, chị D1 là 400.000.000 đồng, và chị C 200.000.000 đồng, Ngân hàng là 419.000.000 đồng, tổng cộng là 1.769.000.000 đồng. Trong hợp đồng tại phòng công chứng ghi giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng theo giá nhà nước để đóng tiền công chứng thấp hơn, nhưng trên thực tế là khấu trừ nợ chứ không có việc giao nhận tiền mặt.

Sau khi công chứng xong một thời gian, ông S (cha ruột của chị S1) mới yêu cầu cho ông tham gia bổ sung thêm khoản tiền trả nợ Ngân hàng, cùng nhận chung tài sản nhà đất với 04 người để khấu trừ nợ của ông luôn. Do tất cả đều là người địa phương, quen biết với nhau nên 04 chị em đồng ý cho ông S góp chung. Ông S có đưa cho chị 105.000.000 đồng. Số tiền này được chia trả lại cho 04 người: chị N 38.850.000 đồng, chị D1 31.080.000 đồng, chị C 15.645.000 đồng, chị O 19.425.000 đồng (theo tỷ lệ tiền nợ).

Do đó số tiền chị D nợ 450.000.000 đồng của ông S, cùng với 105.000.000 đồng ông S đưa thêm cũng được tính chung vào hợp đồng chuyển nhượng hai phần đất, nhà trên. Tổng cộng là 2.219.000.000 đồng. Số nợ của ông S là do 04 người thống nhất đưa thêm vào chứ chị D chưa biết, nên số nợ ông S vẫn còn giữ, chưa giao lại cho chị D.

Như vậy, phần chị D khấu trừ nợ cho chị bao gồm tiền nợ cũ 500.000.000 đồng, đưa thêm 155.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng, khấu trừ

38.850.000 đồng (từ nguồn tiền ông S bổ sung), còn lại 616.150.000 đồng là chi D khấu trừ nợ và tính trong hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, do thấy chị D không còn tài sản nào khác nên 04 chủ nợ thống nhất xóa nợ luôn cho chị D và xé bỏ giấy mượn tiền. Hồ sơ chuyển nhượng đã giao cho văn phòng đăng ký đất đai hẹn 10 ngày, sau đó văn phòng đăng ký đất đai yêu cầu cung cấp giấy kết hôn của vợ chồng chị D, anh Bạch Vân. Do chị D chưa cung cấp được, hơn nữa chị D phải đóng thuế thu nhập cá nhân số tiền lớn, nhưng chị D chưa xác nhận không còn tài sản để được miễn thuế. Vì thế, chị chưa làm thủ tục ra sổ đỏ được.

Ngày 16/11/2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C kê biên phần đất 400m<sup>2</sup> và căn nhà trên. Ngày 05/2/2018 chị nhận được thông báo số 37 ngày 25/11/2018 thông báo việc khởi kiện. Ngày 05/3/2018, chị nộp đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu xác định quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với căn nhà cất trên diện tích 400m<sup>2</sup> trên là thuộc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của 05 người: chị, chị O, ông S, chị C, chị D1 nhưng tất cả thống nhất để chị đứng tên đại diện, giữa 05 người và chị D không có tranh chấp gì với nhau. Sau này, 05 người sẽ tự giải quyết với nhau. Việc thi hành án kê biên cưỡng chế nhà, đất của chị là trái pháp luật.

*\* Bị đơn - Chị Ninh Thị Ngọc D- không đến Tòa án nhưng có bản khai gửi đến Tòa án trình bày:*

Trước đây, chị có thiếu tiền vay của Phan Xuân N 500.000.000 đồng, Lê Thị O 250.000.000 đồng, Đặng Thị Kim D1 400.000.000 đồng, Ninh Thị Ngọc C 200.000.000 đồng. Những người này đã hùn lại và giao cho chị trả nợ Ngân hàng nông nghiệp & phát triển nông thôn tỉnh Tây Ninh nợ gốc là 400.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh. Phiếu trả nợ Ngân hàng do những người này cất giữ.

Do chị không còn tài sản nào khác nên những người nói trên đồng ý nhận tài sản là 02 căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất của chị để khấu trừ hết nợ cho chị. Cam kết này được thỏa thuận bằng lời nói tại ngày công chứng chuyển nhượng tài sản cho họ, và họ cũng tự thỏa thuận giao cho chị N đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Họ cũng cam kết hủy bỏ tất cả các giấy nợ. Sau đó 04 người trên thống nhất cho ông S cùng phụ thêm vào tiền trả Ngân hàng chung và chia ra tỷ lệ, khấu trừ xóa luôn phần nợ mà chị nợ ông S 450.000.000 đồng, chị cũng thống nhất. Do đó, đất và nhà không còn là tài sản của chị và chị cũng không còn nợ các chủ nợ trên nữa.

*\* Chị Nguyễn Thị L - người đại diện theo ủy quyền của ông S trình bày:*

Trước đây, chị D có vay của ông S nhiều lần với tổng số tiền là 630.000.000 đồng, đã trả được 180.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 450.000.000 đồng nợ gốc, ông S đã cung cấp cấp sổ nợ cho Tòa án. Thời gian đầu ông S có lấy tiền lãi nhưng sau này do chị D làm ăn thua lỗ nên không lấy tiền lãi. Ông S có yêu cầu chị D trả tiền mặt nhưng chị D không có tiền để trả, chị D nói ông S có sang tên 02 phần nhà đất của chị với giá 1.700.000.000 đồng và thối tiền lại cho chị D để chị D trả nợ cho các chủ nợ khác nhưng ông S không có tiền để bù thêm nên không mua. Thời gian này chị D nợ nhiều người nhưng ông S chỉ biết là chị D nợ chị N 500.000.000 đồng, nợ chị O 250.000.000 đồng, nợ S1 con gái ông S 100.000.000 đồng, nợ chị D1 400.000.000 đồng và nợ chị C em chị D 200.000.000 đồng.

Sau khi chị D không có khả năng trả nợ ông S và con gái là S1 có làm đơn khởi kiện ra Tòa án, nhưng sau đó ông S đã rút đơn khởi kiện về và cùng với chị N, chị D1, chị O, chị C hùn tiền nhau lại trả nợ Ngân hàng cho chị D hết 419.000.000 đồng để lấy giấy đỏ của chị D trong Ngân hàng ra. Sau này tất cả mọi người đều thống nhất để cho chị N đứng tên hợp đồng chuyển nhượng, sau này bán được đất sẽ chia đều theo tỷ lệ nợ của từng người. Ông S bỏ thêm vào 105.000.000 đồng để lấy giấy đỏ ra, như vậy, tổng cộng bà Diệp nợ ông S là 475.000.000 đồng.

Phần đất chị N nhận chuyển nhượng là tài sản chung của ông S và bốn chủ nợ. Nay ông S, chị và các chủ nợ khác yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị D với chị N để ông S và 04 chủ nợ gồm chị N, chị O, chị D1, chị C thu hồi nợ chia theo tỷ lệ cho từng người vì hiện tại chị D không còn tài sản nào khác. Ông đồng ý khấu trừ và xóa sổ nợ đối với chị D. Việc chị N nhận chuyển nhượng nhà đất từ chị D là trước khi Tòa án xét xử vụ án của chị S1. Hiện tại nhà đất của chị D đang cho bà L thuê với giá 2.000.000 đồng/tháng. Các chủ nợ có thỏa thuận là số tiền thuê nhà sẽ cho chị S1 nhận để khấu trừ phần nợ của chị S1 trong vòng 20 tháng là 40.000.000 đồng nhưng chồng của chị S1 là anh P không đồng ý nên tiếp tục thưa kiện và khiếu nại ở Tòa án. Do sự việc chồng chị S1 thưa kiện kéo dài nên hiện tại ông S và các chủ nợ khác chưa thu hồi được nợ cũng như chưa sang tên nhà đất cho chị N đứng tên được. Ông S không đồng ý việc Thi hành án kê biên phần đất, nhà này để trả nợ cho chị S1.

\* *Chị O, chị D1, chị C*: thống nhất như lời trình bày của chị N, chị D và chị L, xác định chị D chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà cho chị N là để

khấu trừ nợ cho 05 người gồm chị N, ông S, chị O, chị D1, chị C cùng với khoản nợ Ngân hàng 419.000.000 đồng, tổng cộng trị giá 2.219.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm mười chín triệu đồng).

Chị O xác định: chị D nợ chị 250.000.000 đồng, chị đưa thêm trả Ngân hàng 80.000.000 đồng nhưng lấy lại được 19.425.000 đồng (tiền ông S đưa), còn lại: 310.575.000 đồng khấu trừ trong phần đất chuyển nhượng chung 05 người

Chị D1 xác định: chị D nợ chị 400.000.000 đồng, chị đưa thêm trả Ngân hàng 126.000.000 đồng nhưng lấy lại được 31.080.000 đồng (tiền ông S đưa), còn lại: 494.920.000 đồng khấu trừ trong phần đất chuyển nhượng chung 05 người.

Chị C xác định: chị D nợ chị 200.000.000 đồng, đưa thêm trả Ngân hàng 58.000.000 đồng nhưng lấy lại được 15.645.000 đồng (tiền ông S đưa), còn lại: 242.355.000 đồng khấu trừ trong phần đất chuyển nhượng chung 05 người.

Ba chị xác định toàn bộ 02 diện tích đất: 400m<sup>2</sup> + 250m<sup>2</sup> và 02 căn nhà trong hợp đồng chuyển nhượng là thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của chung 05 người và thống nhất cho chị N đại diện đứng tên sau này bán phân chia theo tỷ lệ, không đồng ý việc Thi hành án kê biên phần đất, nhà này để thi hành cho khoản tiền của chị D thiếu chị S1.

*\* Bà L trình bày trong hồ sơ:* Bà là người thuê nhà của ông S. Bà biết nhà đất này trước kia của chị D, nhưng những chủ nợ đã mua lại và hiện tại giao cho ông S quản lý, cho bà thuê nhà. Tiền thuê nhà mỗi tháng là 2.000.000 đồng, đóng theo hàng tháng cho ông S. Nếu khi nào ông S có nhu cầu lấy lại nhà thì bà chấm dứt hợp đồng thuê. Bà có đơn yêu cầu hòa giải, xét xử vắng mặt.

*Tại phiên tòa, đại diện VKSND huyện C, tỉnh Tây Ninh trình bày:*

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo thủ tục tố tụng dân sự. Các đương sự tham gia tố tụng trong vụ án chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với chị D không có mặt tại địa phương, Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng hợp lệ đúng quy định.

- Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị N. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà giữa chị Phan Xuân N với chị Ninh Thị Ngọc D ngày 06/12/2014.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Về thủ tục tố tụng:**

- Chị D có hộ khẩu tại Tổ 4, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh nhưng vắng mặt tại địa phương. Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng, triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng chị D vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt chị D .

**[2] Về nội dung:**

**[2.1]** Xét yêu cầu khởi kiện của chị N, và lời khai của ông S, chị O, chị D1, chị C thấy rằng:

- Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất giữa hai bên lập vào ngày 06/12/2014 đã được Văn phòng công chứng Tây Ninh chứng thực, thể hiện: Hai bên chuyển nhượng có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, tham gia ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện. Hình thức hợp đồng tuân thủ đúng quy định về chuyển quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất. Mục đích và nội dung chuyển nhượng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội được thể hiện:

- Tại thời điểm chuyển nhượng, chị D đã thiếu nợ nhiều người, trong đó nợ chị N 500.000.000 đồng, nợ chị O 250.000.000 đồng, nợ chị D1 400.000.000 đồng, nợ chị C 200.000.000 đồng, nợ ông S 450.000.000 đồng, nợ chị S1 100.000.000 đồng và nợ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Tây Ninh 419.000.000 đồng.

- Xét về mối quan hệ thì chị N cũng như ông S, chị O, chị D1 không có quan hệ thân thiết, bà con họ hàng với chị D. Các bên giao dịch với nhau bằng việc vay mượn tiền. Ngược lại, chính ông S cũng là cha ruột của chị S1 biết rất rõ việc chị D thiếu nợ chị O, chị N, chị D1, chị C. Ông S có vận động chị S1 cùng tham gia phụ chị D trả tiền Ngân hàng, nhận tài sản về để chị D giải quyết khấu trừ nợ cho các chủ nợ trên, trong đó có phần nợ của chị S1, nhưng chị S1 không tham gia. Việc chị N và bốn người chủ nợ khác hùn tiền để khắc phục hậu quả cho chị D trả nợ Ngân hàng là công khai, mọi chủ nợ đều biết, chị S1 là con ruột của ông S cũng biết rõ các khoản nợ này, biết rõ chị D không còn tài sản nào khác ngoài tài sản hiện đang thế chấp tại Ngân hàng. Sau khi chuyển

nhượng là để khấu trừ khoản nợ của 05 người với số tiền nợ là cao hơn so với giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng. Chị D không nhận tiền mặt.

- Việc chị D chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho chị N nhằm mục đích khấu trừ nợ cho 05 chủ nợ với số tiền lên đến 1.769.000.000 đồng, và sau này các chủ nợ thống nhất đưa thêm khoản nợ của ông S 450.000.000 đồng, tổng cộng là 2.219.000.000 đồng.

**[2.2]** Xét về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà, tại thời điểm chuyển nhượng có giá khoảng 1.700.000.000 đồng, thấp hơn số tiền để khấu trừ nợ cho 05 người và tiền nợ Ngân hàng là 2.219.000.000 đồng.

- Căn cứ vào Bản án số 32/2015 /DSST của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh xét xử buộc chị D có nghĩa vụ trả cho chị S1 số tiền 100.000.000 đồng. Bản án này được ban hành ngày 04/9/2015. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C kê biên tài sản ngày 16/11/2017.

- Theo khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 (có hiệu lực đến ngày 29/9/2016) quy định: “Kể từ thời điểm có bản án, quyết định sơ thẩm mà người phải thi hành án bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố tài sản của mình cho người khác, không thừa nhận tài sản là của mình mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác...”

- Như vậy, tại thời điểm tài sản chị D được chuyển nhượng cho chị N thì chưa có bản án sơ thẩm của Tòa án về việc buộc chị D trả nợ cho chị S1. Mục đích chuyển nhượng là để khấu trừ nợ cho năm người cùng với khoản nợ Ngân hàng. Vì thế, không thuộc trường hợp tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ trả nợ với người thứ ba. Do đó, đến ngày 16/11/2017, Cơ quan thi hành án không thể kê biên cưỡng chế tài sản nhà, đất trên của chị D đã chuyển nhượng cho chị N để đảm bảo thi hành bản án số 32/2015 /DSST ngày 04/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cho chị Nguyễn Thị Kim S1 được.

- Theo quy định khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định: “Việc chuyển 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 trong hợp đồng cũng ghi rõ đối tượng của hợp đồng là đất, nhà, trong diện tích đất 400 m<sup>2</sup> có diện tích đất xây dựng nhà là 170 m<sup>2</sup>. Qua thẩm định căn nhà nằm toàn bộ bên ngoài, chiếm hết diện tích đất mặt tiền, diện tích đất còn lại nằm phía sau là hầm, hố ga. Việc chuyển nhượng tại thời điểm ngày 06/12/2014 thì Luật Nhà ở



năm 2014 chưa phát sinh hiệu lực nên áp dụng Luật Nhà ở năm 2005 có hiệu lực đến hết ngày 31/6/2015. Căn cứ vào khoản 5 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005 thì quyền sở hữu nhà ở được chuyển cho bên mua kể từ thời điểm hợp đồng được công chứng. Như vậy, kể từ ngày 06/12/2014, quyền sở hữu nhà đã thuộc về bên mua là chị N. Các bên chuyển nhượng quyền sở hữu nhà là phù hợp, đúng quy định tại Điều 90, 91, 92, 93 Luật Nhà ở năm 2005, Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

- Từ những cơ sở phân tích trên, xét thấy: Việc chị D có thiếu tiền của chị N, ông S, chị O, chị D1 và chị C và nợ Ngân hàng là có thật. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai căn nhà là khấu trừ nợ, không nhằm mục đích tẩu tán tài sản. Nên cần công hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất giữa chị N và bà là phù hợp với Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 90, Điều 91, Điều 92, Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 khoản 1, Điều 6 của Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 hướng dẫn một số vấn đề thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự.

- Xác định quyền sở hữu căn nhà cấp 4 diện tích 170m<sup>2</sup> cất trên phần đất 400 m<sup>2</sup> do chị D đứng tên thuộc quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất chung của năm người là chị N, ông S, chị O, chị D1, chị C.

- Các đương sự không yêu cầu tách riêng phần quyền của mỗi người và thống nhất giao cho chị N được tiếp tục thực hiện việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai và Luật nhà ở hiện hành nên ghi nhận.

**[2.3]** Về án phí: Chị D phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

**[2.4]** Về lệ phí thẩm định: Ông S tự nguyện chịu 600.000 đồng nên ghi nhận (đã nộp xong).

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 147, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 450, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2005, Điều 90, Điều 91, Điều 92, Điều 93 Luật

Nhà ở năm 2005.

Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án; Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 hướng dẫn một số vấn đề thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự.

1. Công nhận Hợp đồng về chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số 9803, Quyền số 15.TP/CC-SCC/HĐGD giữa chị Phan Xuân N và chị Ninh Thị Ngọc D lập ngày 06/12/2014 tại Văn phòng Công chứng Tây Ninh đối với diện tích đất 400m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03210QSĐĐ/2047/2002/HĐCN cấp ngày 07/10/2002 do chị Ninh Thị Ngọc D đứng tên và căn nhà cấp 4A diện tích 148,24 m<sup>2</sup>, diện tích chiếm đất 170m<sup>2</sup> có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 58 - 2003/CNSH ngày 19/8/2003 do chị Ninh Thị Ngọc D và anh Lê Bạch V đứng tên.

Xác định căn nhà cấp 4A diện tích 148,24 m<sup>2</sup>, diện tích chiếm đất 170 m<sup>2</sup>, kết cấu nhà cột bê tông cốt thép, tường gạch, mái thiếc, cửa sắt nền bê tông, trần tôn lạnh, phía trước có một mái che khung sắt tiền chế mái tôn, diện tích 43,2m<sup>2</sup>, có hai cánh cửa cổng sắt, hai trụ xi măng cốt trên phần đất 400m<sup>2</sup> có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03210QSĐĐ/2047/2002/HĐCN cấp ngày 07/10/2002 do Ninh Thị Ngọc D đứng tên và quyền sở hữu nhà số 58 - 2003/CNSH ngày 19/8/2003 do chị Ninh Thị Ngọc D và anh Lê Bạch V đứng tên là thuộc quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất chung của năm người gồm: chị Phan Xuân N, ông Nguyễn Văn S, chị Lê Thị O, chị Đặng Thị Kim D1, chị Ninh Thị Ngọc C.

Ghi nhận các đương sự không yêu cầu tách riêng phần quyền của mỗi người và thống nhất cho chị N được tiếp tục thực hiện việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo quy định Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 10 Luật Nhà ở năm 2014.

Hợp đồng thuê nhà giữa bà L với ông S được tiếp tục thực hiện.

**2. Về án phí:** Chị Ninh Thị Ngọc D phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chị N, ông S, chị O, chị D1, chị C, bà L không phải chịu tiền án phí. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh chi trả cho chị N số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0018866 ngày 05/3/2018.

**3. Chi phí tố tụng:** Ông S tự nguyện chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng), ghi nhận chi Lùng đã nộp thay cho ông S xong.

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 toà hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng 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 qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6,7,9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện C;
- THADS huyện C;
- Lưu: Tập án;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm Phán – Chủ Toạ Phiên Tòa**  
(Đã ký)

**Lê Thị Thu**