

Bản án số: 46/2024/DS-ST

Ngày: 30/9/2024

Về việc “*Tranh chấp liên quan  
đến tài sản bị cưỡng chế thi  
hành án theo quy định của pháp  
luật thi hành án dân sự*”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK MIL**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Ngọc Thanh;

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Tiến Tịnh và ông Nguyễn Duy Chấn;

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thu Hương, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đăk Mil;

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Thạch Huy – Kiểm sát viên.

Ngày 30/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 225/2023/TLST-DS, ngày 14/11/2023 về việc “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2024/QĐXXST-DS, ngày 01/8/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 69/2024/QĐST-DS, ngày 29/8/2024 và Thông báo về việc ấn định thời gian mở lại phiên tòa số: 20/2024/TB-TA, ngày 23/9/2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1982 và bà Trần Thị Lệ H, sinh năm 1984 – Đều có mặt;

Địa chỉ: Thôn 9, xã Đăk R, huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Duy C, sinh năm 1985 và bà Hoàng Thị Thanh L, sinh năm 1984 - Có đơn xin vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn 2, xã Đăk R, huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Cục thi hành án dân sự tỉnh Đ;

Địa chỉ: Đường Lê Duẩn, tổ 3, phường Nghĩa T, Thành phố Gi, tỉnh Đăk Nông.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Nguyễn Đức Q – Có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa;

Văn phòng công chứng Lữ Thị Kỳ V (Văn phòng công chứng Trần Công Đ cũ) – Có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa;

Địa chỉ: Số 158 đường Nguyễn Tất Thành, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

- **Người làm chứng:** Bà Trần Thị Th – Vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn 9, xã Đăk R, huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày: Ngày 13/12/2021, ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Thị Lệ H với bà Hoàng Thị Thanh L và ông Nguyễn Duy C ký kết hợp đồng đặt cọc, theo đó ông Tr, bà H đặt cọc đặt cọc cho ông C, bà L số tiền 100.000.000 đồng để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 36, tờ bản đồ số 37, diện tích 420m<sup>2</sup>, tại xã Đăk R1a, huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Thời hạn để các bên thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng từ ngày 13/12/2021 đến 13/01/2022. Về việc thanh toán số tiền còn lại thì ông Tr, bà H cùng ông C, bà L đến Ngân hàng Nam Á Bank để trả tiền vào Ngân hàng, nhận bìa đỏ để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngay sau khi đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, thì vợ chồng ông C đã bàn giao thửa đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông Tr quản lý sử dụng.

Theo đúng thỏa thuận, ngày 10/01/2022 ông Tr, bà H đã mượn bà Trần Thị Th số tiền 876.500.000 đồng để nộp vào tài khoản của ông C, mục đích để ông C trả nợ khoản vay tại Ngân hàng và 33.500.000 đồng để thanh toán các khoản khác; chuyển 90.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng. Các bên đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên vào ngày 11/01/2022, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Công Đ (nay là Văn phòng công chứng Lữ Thị Kỳ V). Số tiền còn lại 100.000.000 đồng hẹn khi nào làm xong thủ tục sẽ thanh toán. Tuy nhiên, sau khi nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất thì bị cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn. Ông bà nhận được thông báo là thửa đất trên đã bị Cục thi hành án Dân sự tỉnh Đăk Nông ban hành quyết định cưỡng chế kê biên để đảm bảo việc thi hành án khoản vay của ông C, bà L tại Ngân hàng SCB, tài sản này không đăng ký thế chấp. Nhưng do tài sản thế chấp không đủ để trả nợ nên Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Đăk Nông đã kê biên các tài sản khác. Đồng thời hướng dẫn cho vợ chồng ông khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông bà đã chứng minh được việc thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông C, bà L là để ông bà trả nợ khoản vay khác, chứ không phải chuyển nhượng nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Do đó, ông bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đăk Mil giải quyết công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/01/2022, hợp đồng được công chứng tại VPCC Trần Công Đ để ông bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Đối với số tiền còn thiếu 100.000.000 đồng, ông bà đồng ý thanh toán cho ông C, bà L.

- Bị đơn bà Hoàng Thị Thanh L và ông Nguyễn Duy C trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Bà L, ông C thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về hình thức, nội dung thỏa thuận hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất thửa đất số 36, tờ bản đồ số 37. Số tiền thanh toán tiền nhận chuyển nhượng thì ông Tr nhờ bà Th chuyển khoản vào tài khoản của ông C để trả nợ tại Ngân hàng là 876.500.000 đồng; đưa cho bà L 33.500.000 đồng để trả nợ. Bà Th chuyển khoản số tiền 90.000.000 khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Số tiền còn lại 100.000.000 ông Tr hẹn khi nào xong sang tên đất xong sẽ thanh toán. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông bà đưa hồ sơ cho ông Tr đi làm thủ tục. Tuy nhiên, do bị Cục thi hành án tỉnh Đắk Nông cưỡng chế kê biên nên không thực hiện được. Nay ông Tr, bà H khởi kiện thì ông bà xác định không có tranh chấp gì. Mục đích ông bà bán đất để trả nợ Ngân hàng nên đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, và yêu cầu ông Tr, bà H thanh toán số tiền còn thiếu 100.000.000 đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cục thi hành án Dân sự (THADS) tỉnh Đ trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:* Cục THADS đang tổ chức thi hành Phán quyết Trọng tài số 19/2021/QĐTT-HĐTT, ngày 01/3/2021 của Hội đồng Trọng tài thuộc Trung tâm Trọng tài Thương mại Tài chính Ngân hàng Việt Nam lập tại Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, ông Nguyễn Duy C và bà Hoàng Thị Thanh L phải thi hành khoản: Trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn (SCB) số tiền 1.124.439.786 đồng và tiền lãi phát sinh trên nợ gốc từ ngày 26/8/2020 theo lãi suất quá hạn là 150% x lãi suất trong hạn cho tới khi trả hết nợ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số CO 986651 (thửa đất số 20, tờ bản đồ số 107, diện tích 28.117,2m<sup>2</sup>), địa chỉ: xã Đắk R'La, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

Quá trình thi hành án, Chấp hành viên Cục THADS đã kê biên, xử lý tài sản thế chấp của ông C, bà L (thửa đất số 20) nhưng không đủ trả nợ cho SCB. Để tiếp tục khoản trả nợ cho SCB, Chấp hành viên Cục THADS tỉnh Đ phải tiếp tục kê biên, xử lý tài sản khác của ông C, bà L để tiếp tục thi hành khoản trả nợ cho SCB theo quy định. Căn cứ kết quả cung cấp thông tin của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ) huyện Đắk Mil đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 37 (đất ở tại nông thôn), diện tích 356,4m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 12, xã Đắk R'La, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp GCNQSDĐ số CI 318766, ngày 21/6/2017 cho ông C, L. Căn cứ khoản 3 Điều 71, Điều 110, Điều 111, Điều 112 Luật Thi hành án dân sự, ngày 01/8/2023 Chấp hành viên Cục THADS đã ban hành Quyết định kê biên số 30/QĐ-CTHADS, kê biên thửa đất số 36, tờ bản đồ số 37 của ông C, L để thi hành án.

Cùng ngày 01/8/2023, ông Tr làm việc trực tiếp với Chấp hành viên cho rằng thửa đất trên vợ chồng ông C, bà L đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tr, bà H theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được Văn phòng công chứng Trần Công Đ chứng thực, số công chứng 000196 ngày 11/01/2022. Hiện nay, ông đang quản lý sử dụng thửa đất trên. Qua nội dung làm việc, Chấp hành viên nhận thấy đây chỉ là việc trình bày từ phía ông Tr. Việc Chấp hành viên kê biên thửa đất số 36 của ông C, bà L là có đủ căn cứ để kê biên, xử lý theo quy định. Trường hợp tài sản kê biên mà có tranh chấp thì hướng dẫn đương sự khởi kiện tại Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật THADS. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, bà L; ông Tr, bà H và SCB, ngày 03/8/2023, Chấp hành viên đã ban hành Công văn số 914/CTHADS-NV hướng dẫn ông Tr, bà H về quyền được khởi kiện tại Tòa án hoặc

đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật thi hành án dân sự và khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ (được sửa đổi bổ sung bởi Nghị Định số 33/2020/NĐ-CP).

Về quan điểm và ý kiến của Cục THADS trong vụ án: Tại thời điểm ông C, bà L chuyển nhượng thửa đất số 36 cho ông Tr, bà H (HĐCN ngày 11/01/2022), ông C, bà L đang thi hành Phán quyết Trọng tài số 19/2021/QĐTT-HĐTT ngày 01/3/2021 của Hội đồng Trọng tài thuộc Trung tâm Trọng tài Thương mại Tài chính Ngân hàng Việt Nam lập tại Thành phố Hồ Chí Minh (trả nợ cho SCB). Việc ông C, bà L chuyển nhượng đất cho ông Tr, bà H khi đang còn phải thi hành khoản trả nợ cho SCB nhưng không dùng khoản tiền trên để thi hành án đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của SCB. Do đó, tài sản trên vẫn bị kê biên để thi hành án. Việc Chấp hành viên kê biên tài sản trên là có căn cứ theo quy định của pháp luật.

Mặc khác, tài sản trên vẫn đang thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông C, bà L theo cung cấp thông tin của Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ tại Công văn số 32/CV-CNDDM-TTTL ngày 17/01/2022 và tại Biên bản xác minh thực địa ngày 30/3/2023, bà L là người dẫn dắt và chỉ ranh. Do đó, Chấp hành viên Cục THADS ban hành quyết định kê biên thửa đất trên để tiếp tục thi hành khoản trả nợ cho SCB là có căn cứ.

Trường hợp tài sản kê biên mà có tranh chấp thì hướng dẫn đương sự khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật THAD, điểm a khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ (được sửa đổi bổ sung bởi Nghị Định số 33/2020/NĐ-CP).

Hiện nay ông Tr bà L yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, Cục thi hành án Dân sự huyện Đắk Mil đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự. Sau khi Tòa án có phán quyết về nội dung tranh chấp, Cục thi hành án Dân sự tỉnh Đắk Nông sẽ căn cứ các phán quyết của Tòa án để giải quyết đơn yêu cầu thi hành án theo quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lữ Thị Kỳ V trình bày:* Ngày 25/3/2022, Văn phòng công chứng Trần Công Đ (nay là Văn phòng công chứng Lữ Thị Kỳ V) có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà L với ông Tr và bà H. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, thấy hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp quy định pháp luật nên Văn phòng công chứng Lữ Thị Kỳ V tiến hành thụ lý hồ sơ, soạn thảo và công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật. Như vậy, về đối tượng của hợp đồng, chủ thể tham gia giao dịch, thủ tục và thẩm quyền là hoàn toàn phù hợp. Do đó, Văn phòng công chứng Lữ Thị Kỳ V đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil xem xét xử lý vụ việc theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết xét xử vụ án trên.

- *Người làm chứng bà Trần Thị Th trình bày:* Ngày 13/12/2021, ông Nguyễn Văn Tr có nhờ bà có chuyển khoản cho ông Nguyễn Duy C 50.000.000 đồng và ông Tr đưa 50.000.000 đồng để đặt cọc. Ngày 10/01/2022, ông Tr có nhờ bà cùng với ông Tr và ông C đến Ngân hàng Nam Á để chuyển số tiền mua đất vào tài khoản của ông

C để trả nợ, rút bìa đồ ra, bà đã chuyển khoản tổng số tiền 876.500.000 đồng. Ngoài ra bà còn đưa thêm cho bà L 33.500.000 đồng để cho ông bà trả nợ bên ngoài. Tổng cộng là 1.100.000.000 đồng. Việc nhờ chuyển tiền là thỏa thuận giữa bà và ông Trường, không có tranh chấp gì. Đối với số tiền còn thiếu 100.000.000 đồng thì ông Tr, bà L có trách nhiệm trả cho ông C, bà L theo quy định.

Quá trình giải quyết vụ án, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ theo biên bản xem xét, thẩm định ngày 19/3/2024 và kết quả trích đo địa chính xác định thửa đất là đúng vị trí.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil phát biểu ý kiến:

- Về tư cách tham gia tố tụng và thu thập chứng cứ: Tòa án xác định đúng tư cách tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, cấp tổng đạt văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 188 Luật đất đai 2013; các Điều 501 và 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 42 và 49 Luật công chứng tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/01/2022; kiến nghị Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đ thu hồi, hủy bỏ các công văn và quyết định liên quan để nguyên đơn hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Về chi phí tố tụng: Ghi nhận việc nguyên đơn chịu 1.500.000 đồng; bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 1.500.000 đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí theo quy định 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, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Thị Lệ H khởi kiện giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 11/01/2022, giữa ông Trương, bà H với ông Nguyễn Duy C, bà Hoàng Thị Thanh L đối với thửa đất thửa đất số 36, tờ bản đồ số 37, diện tích 420m<sup>2</sup> tại xã Đắk Rla, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông, thửa đất đã bị Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đ ra Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản để đảm bảo thi hành nghĩa vụ dân sự nên xác định quan hệ tranh chấp 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*” quy định của khoản 12 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil

theo khoản 3, khoản 12 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn bà Hoàng Thị Thanh L, ông Nguyễn Duy C, Cục thi hành án Dân sự tỉnh Đ và Văn phòng công chứng Lữ Thị Kỳ V (Văn phòng công chứng Trần Công Đ cũ) đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự trên là đúng quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung khởi kiện:

[2.1]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác lập giữa các bên

[2.1.1]. Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng được lập thành văn bản và được công chứng ngày 11/01/2022 tại Phòng Văn phòng công chứng Trần Công Đ đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 37, diện tích 420m<sup>2</sup> tại xã Đăk Rla, huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông.

[2.1.2]. Về nội dung: Tại thời điểm ký kết hợp đồng, 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. Về số tiền thỏa thuận nhận chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi 200.000.000 đồng, tuy nhiên các bên đương sự đều xác định số tiền chuyển nhượng thực tế là 1.200.000.000 đồng. Giá trị hợp đồng phù hợp với nội dung thỏa thuận tại Giấy cọc bán đất ngày 13/12/2021. Đây là tình tiết không phải chứng minh quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.1.3]. Về mục đích, nội dung giao kết hợp đồng: Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, theo bản án số 60/2022/DSST ngày 28/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Mil thì ông Nguyễn Duy C và bà Hoàng Thị Thanh L có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Nam Á số tiền 918.963.253 đồng. Tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ là thửa đất số 36, tờ bản đồ số 37 và thửa đất số 83, tờ bản đồ số 01.

Như vậy, tại thời điểm các bên đặt cọc, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Nam Á. Các đương sự đều thừa nhận, ông Nguyễn Văn Tr mượn bà Trần Thị Th số tiền 876.500.000 đồng nộp vào tài khoản của ông Nguyễn Duy C để thanh toán nợ, giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Các bên cũng xác nhận đã bàn giao đất tại thực địa, thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ dân sự của mình nêu trong hợp đồng. Các bên tham gia ký kết hợp đồng đều không có tranh chấp về hiệu lực của hợp đồng và đều đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đất không bị cưỡng chế kê biên, ông C, bà L cũng không phải thi hành án theo bản án, quyết định nào của cơ quan có thẩm quyền.

[3]. Đối với quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất thửa đất số 36, tờ bản đồ số 37 và tài sản gắn liền với đất số 30/QĐ-CTHADS ngày 01/8/2023 của Cục thi hành án Dân sự tỉnh Đ được ban hành sau thời điểm các đương sự thỏa thuận đặt cọc bán đất (ngày 13/12/2021) và ký kết hợp đồng chuyển

nhượng tại cơ quan có thẩm quyền ngày 11/01/2022. Tài sản bị cưỡng chế kê biên không phải là tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

[4]. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đảm bảo đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại các Điều 117, 118, 119 và Điều 500, 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015; đảm bảo đầy đủ các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 188 của Luật đất đai năm 2013. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không vi phạm Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC, ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao và Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự.

[5]. Quá trình giải quyết vụ án, Cục thi hành án dân sự tỉnh Đ cho rằng “*Tại thời điểm các bên chuyển nhượng thửa đất, ông C, bà L đang còn phải thi hành án khoản trả nợ cho ngân hàng SCB nhưng không dùng khoản tiền có được từ việc chuyển nhượng để thi hành án đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của SCB. Do đó, tài sản trên vẫn bị kê biên để thi hành án*” là không phù hợp với quy định của pháp luật, bởi lẽ: Điều 24 Nghị định 62/NĐ-CP ngày 18/7/2015 (sửa đổi, bổ sung) của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật THADS quy định như sau:

*Điều 24. Kê biên tài sản để thi hành án*

*1.22 ...Trường hợp có giao dịch về tài sản mà người phải thi hành án không sử dụng toàn bộ khoản tiền thu được từ giao dịch đó để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc có tài sản khác nhưng không đủ để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án thì xử lý như sau:*

*a) Trường hợp có giao dịch về tài sản nhưng chưa hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên tiến hành kê biên, xử lý tài sản theo quy định. Khi kê biên tài sản, nếu có tranh chấp thì Chấp hành viên thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, trường hợp cần tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.*

Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C, bà L được xác định là “có giao dịch về tài sản mà người phải thi hành án không sử dụng khoản tiền thu được từ giao dịch đó để thi hành án và không còn tài sản khác” tuy nhiên tài sản mà ông bà chuyển nhượng là tài sản thế chấp tại Ngân hàng Nam Á, ông bà đã sử dụng hơn 81% (900 triệu/1,1 tỷ) tiền có được từ chuyển nhượng để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C cho ông Tr mặc dù chưa hoàn thành (*chưa ghi sổ mục kê*) nhưng Chấp hành viên căn cứ Điều 24 Nghị định 62 để kê biên quyền sử dụng thửa đất số 36 là có căn cứ. Tuy nhiên, bản chất giao dịch này là dùng để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Nam Á, do đó cần công nhận hợp đồng để đảm bảo quyền lợi cho ông Trường và bà Loan” (*Trường hợp các biện pháp bảo đảm đều không phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba thì thứ tự thanh toán được xác định theo thứ tự xác lập biện pháp bảo đảm*) nên theo quy định cần bảo vệ giao dịch này.

[6]. Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Tr, bà Trần Thị Lệ H với ông Nguyễn Duy C, bà Hoàng Thị Thanh L đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 37, diện tích 420m<sup>2</sup> tại xã Đăk Rla, huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông đã được Công chứng ngày 11/01/2022 tại Văn phòng Công chứng Trần Công Đ (nay là Văn phòng Công chứng Lữ Thị Kỳ V) là phù hợp.

[7]. Đối với số tiền 100.000.000 đồng ông Tr và bà H chưa thanh toán nên cần buộc tiếp tục thanh toán cho ông C và bà L là phù hợp.

[8]. Về thủ tục cưỡng chế kê biên: Kiến nghị Cục thi hành án dân sự tỉnh Đ giải quyết quyết định kê biên số 30/QĐ-CTHADS, ngày 01/8/2023 để các đương sự thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[9]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Mil tại phiên tòa là phù hợp, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10]. Về tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chấp nhận ông Tr, bà H tự nguyện chịu 1.503.500 đồng, được khấu trừ số tiền đã nộp tại Tòa án 1.503.500 đồng; ông C, bà L phải trả lại cho ông Tr, bà H 1.503.500 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã nộp và chi phí trong quá trình giải quyết vụ án.

[11]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Nguyễn Văn Tr, bà Trần Thị Lệ H và bà Hoàng Thị Thanh L, ông Nguyễn Duy C phải chịu án dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3, khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; khoản 1 Điều 227; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117; 118; 119; Điều 500; 501; 502; 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013; khoản 2 Điều 26 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Tr và Trần Thị Lệ H về việc “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự*”.

Công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Công chứng ngày 11/01/2022 tại Văn phòng Công chứng Trần Công Đ (nay là Văn phòng Công chứng Lữ Thị Kỳ V) giữa ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Thị Lệ H với ông Nguyễn Duy C và bà Hoàng Thị Thanh L đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 37, diện tích 420m<sup>2</sup> tại xã Đăk Rla, huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông, GCNQSDĐ số CI318766 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đăk Nông cấp ngày 21/6/2017 cho ông Nguyễn Duy C và bà Hoàng Thị Thanh L (*Hiện trạng thửa đất theo biên bản xem xét, thẩm*



*định tại chỗ ngày 19/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil và trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp).*

Ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Thị Lệ H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Thị Lệ H phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Duy C và bà Hoàng Thị Thanh L số tiền là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

**2.** Kiến nghị Cục thi hành án dân sự tỉnh Đ căn cứ Điều 37 Luật Thi hành án dân sự thu hồi quyết định cưỡng chế kê biên và Điều 105 Luật Thi hành án dân sự giải tỏa việc kê biên sau khi bản án có hiệu lực pháp luật để các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo bản án đã tuyên.

**3.** Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chấp nhận ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Thị Lệ H tự nguyện chịu 1.503.500 đồng (*Một triệu, năm trăm linh ba nghìn, năm trăm đồng*); ông Nguyễn Duy C và bà Hoàng Thị Thanh L phải trả lại cho ông Tr và bà H 1.503.500 đồng (*Một triệu, năm trăm linh ba nghìn, năm trăm đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã nộp và chi phí trong quá trình giải quyết vụ án.

**4.** Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Duy C và bà Hoàng Thị Thanh L phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*). Ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Thị Lệ H phải nộp 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*), được khấu trừ vào 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001716 ngày 13/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông; ông Trường, bà H còn phải nộp số tiền 4.700.000 đồng (*Bốn triệu, bảy trăm nghìn đồng*).

**5.** Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo phần bản án liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án 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, 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, 7a, 7b 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:**

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Mil;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

*(Đã ký và đóng dấu)*

**Trương Ngọc Thanh**



