

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÁNH LINH
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: 37/2024/DSST.

Ngày: 19/7/2024.

V/v: “*Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÁNH LINH
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hạ Hải Hồ.

Các hội thẩm nhân dân :
1. Ông Phan Duy Bản.
2. Ông Đặng Trường Bảo.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Bá Thành – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Linh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Linh tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Tân Linh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 190/2021/TLST-DS, ngày 31 tháng 12 năm 2021; về việc “*Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”; Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2024/QĐST-DS, ngày 03 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên Tòa số: 35/2024/QĐST-DS, ngày 21 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà B, sinh năm 1975; nơi cư trú: Thôn 6, xã Măng Tố, huyện Tân Linh, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

2. Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: Chị H, sinh năm 1990; nơi cư trú: Thôn 8, xã Nam Chính, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

3. Bị đơn:

- Ông Ng, sinh năm 1954 và bà L, sinh năm 1967; cùng nơi cư trú: Thôn 7, xã Măng Tố, huyện Tân Linh, tỉnh Bình Thuận. Vắng mặt.

- Anh Hi, sinh năm 1990; nơi cư trú: Thôn 7, xã Măng Tô, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

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

- Chị Trần Hải Trà M, sinh năm 1988; nơi cư trú: Khu phố 2, thị trấn Bình Phong Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An. Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

- Chị Trần Thị Xuân Ng, sinh năm 1980; chị Trần Thị Xuân H, sinh năm 1981; chị Trần Thị Xuân Ch, sinh năm 1983 và anh Trần Duy M, sinh năm 1994; cùng nơi cư trú: Thôn 7, xã Măng Tô, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận. Vắng mặt.

- Văn phòng Công chứng Trần Ngạn; địa chỉ: Khu phố Lạc Hóa 1, thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận. Do ông Trần Ngạn – Công chứng viên, trưởng Văn phòng đại diện theo pháp luật. Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận. Do ông Phan Công Th – Giám đốc đại diện theo pháp luật. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông Phan Công Th: Ông Phạm Anh T – Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh. Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Nguyên đơn – bà B và người đại diện theo ủy quyền – chị H trình bày:

Nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Ng, bà L với anh Hi, lập ngày 14/02/2020 và được Văn phòng công chứng Trần Ngạn công chứng cùng ngày là giao dịch dân sự vô hiệu; yêu cầu hủy cập nhật biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Hiếu do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh thực hiện ngày 18/02/2020; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Hi với chị Trần Hải Trà My, lập ngày 20/02/2020, được Văn phòng công chứng Trần Ngạn công chứng cùng ngày là giao dịch dân sự vô hiệu và yêu cầu hủy cập nhật biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị My do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh thực hiện ngày 20/02/2020.

Căn cứ để bên nguyên đơn đưa ra yêu cầu là khoảng năm 2019, do quen biết với nhau nên giữa bà B với vợ chồng ông Ng chơi hụi, vay mượn tiền với nhau. Sau đó vợ chồng ông Ng vỡ nợ, không có khả năng trả nên khoảng tháng 02/2020 bà Bình khởi kiện vợ chồng ông Ng tại Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh. Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông Ng có thỏa thuận với bà Bình tại Tòa án là trả trước cho bà Bình một phần nợ với số tiền từ 5.000.000 đồng đến 7.000.000 đồng nhưng bà Bình không đồng ý; sau đó Tòa án có mời thêm một lần nữa và ông Ng thỏa thuận trả cho bà Bình một phần tiền nợ đến 20.000.000 đồng nhưng bà Bình không nhận, vì số tiền thiếu bà Bình quá lớn mà ông Ng chỉ thỏa thuận trả số tiền nhỏ. Sau khi hòa giải không thành, Tòa án đưa vụ án ra xét xử công khai và buộc vợ chồng ông Ng phải trả cho bà Bình tổng số tiền nợ gốc và lãi là 694.137.000 đồng theo Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DSST,

ngày 30/7/2020. Sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực thi hành, bà Bình làm đơn yêu cầu thi hành án nhưng Chi cục thi hành án dân sự huyện xác định vợ chồng ông Ngọ đã chuyển nhượng tài sản nhà đất vào tháng 02/2020, hiện không còn tài sản để thi hành nên bà Bình mới khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu và hủy cập nhật biên động quyền sử dụng đất, khôi phục lại tình trạng pháp lý ban đầu của quyền sử dụng đất cho gia đình ông Ngọ để thực hiện thi hành nghĩa vụ trả tiền cho bà Bình.

[2]. *Quá trình xác minh thu thập chứng cứ để giải quyết vụ án thể hiện: Bị đơn - vợ chồng ông Ng, bà L có đăng ký địa chỉ nơi cư trú tại thôn 7, xã Mãng Tố, huyện Tánh Linh. Mặc dù đã được thông báo công khai về việc Tòa án thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của bà B trên các phương tiện thông tin đại chúng là Đài Tiếng nói Việt Nam và Báo Công lý nhưng vợ chồng ông Ngọ, bà Lũy vẫn không đến Tòa án để trình bày ý kiến, tham gia tố tụng giải quyết vụ án theo quy định.*

[3]. *Bị đơn – anh Hi trình bày:*

Anh Hi trước đây là hàng xóm của vợ chồng ông Ng. Anh Hiếu không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B. Bởi vì khoảng đầu năm 2020, anh Hiếu nghe thông tin vợ chồng ông Ngọ, bà Lũy chuyển nhượng nhà đất để lấy tiền trả nợ nên thương lượng để mua. Diện tích đất vợ chồng ông Ngọ chuyển nhượng cho anh Hiếu thuộc thửa số 271, tờ bản đồ số 28, giấy chứng nhận số AD 142524, cấp ngày 22/7/2005 mang tên ông Ng, có diện tích khoảng 720m², hai mặt tiền đường thôn xóm tọa lạc tại thôn 7, xã Mãng Tố, trên đất có 01 ngôi nhà xây và các công trình phụ khác. Sau khi thống nhất với nhau thì ngày 14/02/2020 hai bên đến Văn phòng công chứng Trần Ngạn ở thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh ký thủ tục chuyển nhượng và giao tiền. Sau khi ký thủ tục chuyển nhượng thì hoàn tất các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, nộp hồ sơ tại bộ phận một cửa huyện Tánh Linh để được điều chỉnh trang 4 trong sổ đỏ của ông Ngọ.

Một thời gian sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký biến động và nhận nhà đất thì anh Hi vì công việc phải làm xa, chuyển về thành phố Đà Lạt làm ăn sinh sống nên không sử dụng nhà đất nữa mà chuyển nhượng lại cho người chị ruột là Trần Hải Trà My. Ngày 20/02/2020 anh Hiếu và chị My làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Văn phòng công chứng Trần Ngạn, cũng đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động sang tên cho chị My. Hiện nay anh Hiếu đã nhận tiền chuyển nhượng và giao tài sản nhà đất cho bên nhận chuyển nhượng, không còn liên quan gì đến tài sản nhà đất của ông Ngọ, bà Lũy. Nên việc bà Bình yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Ngọ với anh Hiếu và anh Hiếu với chị My là không có căn cứ để chấp nhận.

[4]. *Những người có quyền và nghĩa vụ liên quan:*

[4.1]. *Chị Trần Thị Xuân Ngọc, chị Trần Thị Xuân Hà, chị Trần Thị Xuân Châu và anh Trần Duy Mến: Quá trình xác minh thu thập chứng cứ để giải quyết vụ án thể hiện các đương sự có đăng ký địa chỉ nơi cư trú tại thôn 7, xã Mãng Tố, huyện Tánh Linh. Mặc dù đã được thông báo công khai về việc Tòa án thụ lý vụ án theo đơn khởi*

kiện của bà B trên các phương tiện thông tin đại chúng là Đài Tiếng nói Việt Nam và Báo Công lý nhưng các đương sự không đến Tòa án để trình bày ý kiến, tham gia tố tụng giải quyết vụ án theo quy định.

[4.2] Chị Trần Hải Trà My trình bày:

Chị Trần Hải Trà My là chị ruột của anh Hi. Ngày 20/02/2020 chị My nhận chuyển nhượng của anh Hiếu quyền sử dụng thửa đất số 271, tờ bản đồ số 28 tại thôn 7, xã Mãng Tố và làm thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Trần Ngạn; hiện tại chị My đã được cập nhật biến động sang tên quyền sử dụng đất, nhà đất chị My đang quản lý sử dụng ổn định, không xảy ra tranh chấp với ai. Do vậy chị My không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B, chị My không có yêu cầu độc lập trong vụ án và xin được xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

[4.3]. Đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng Trần Ngạn trình bày:

Ngày 14/02/2020 Văn phòng Công chứng Trần Ngạn có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Ng, bà L và anh Hi đối với quyền sử dụng đất tại thửa số 271, tờ bản đồ số 28, giấy chứng nhận số AD 142524, cấp ngày 22/7/2005 mang tên ông Ng. Đến ngày 20/02/2020 Văn phòng Công chứng Trần Ngạn tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Hi với chị Trần Hải Trà My, đối với quyền sử dụng đất tại thửa số 271, tờ bản đồ số 28, giấy chứng nhận số AD 142524, cấp ngày 22/7/2005 mang tên ông Ng (cập nhật biến động sang tên anh Hiếu). Sau khi tiếp nhận các hồ sơ trên, kiểm tra yêu cầu công chứng và các thông tin có liên quan đến quyền sử dụng đất thì thấy rằng tại thời điểm yêu cầu công chứng, hồ sơ chuyển nhượng đầy đủ thông tin, phù hợp với quy định của pháp luật; không có văn bản ngăn chặn có hiệu lực pháp luật của cơ quan chức năng, diện tích đất chuyển nhượng không xảy ra tranh chấp với cá nhân, tổ chức nào nên Công chứng viên đã tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Văn phòng Công chứng Trần Ngạn xác định việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Ng, bà Lũy với anh Hiếu vào ngày 14/02/2020 và giữa anh Hiếu và chị My vào ngày 20/02/2020 là đúng với các quy định của pháp luật hiện hành. Do đó Văn phòng công chứng Trần Ngạn không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của bà B trong vụ án, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật và xin được xét xử vắng mặt.

[4.4]. Đại diện theo ủy quyền của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận trình bày:

Qua hồ sơ lưu trữ thì Văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh xác định việc đăng ký biến động, chỉnh lý trang 4 nội dung ông Ng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Hi vào ngày 14/02/2020 và anh Hi chuyển nhượng cho chị Trần Hải Trà My vào ngày 20/02/2020 là hoàn toàn đúng trình tự quy định của pháp luật, không có căn cứ để hủy cập nhật biến động theo yêu cầu của nguyên đơn trong vụ án.

[5] Những chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án:

- Nguyên đơn cung cấp các tài liệu sau: Bản sao thẻ căn cước công dân và sổ hộ khẩu; bản phê to quyết định giải quyết khiếu nại số 01/2020/QĐGQKN, ngày 11/6/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh; bản sao Bản án số 18/2020/DS-ST, ngày 30/7/2020 của TAND huyện Tánh Linh; bản tự khai và giấy ủy quyền.

- Bị đơn (ông Ng, bà L) không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

- Bị đơn (anh Hi) cung cấp: bản sao chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu và bản tự khai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (chị Ngọc, chị Hà, chị Châu và anh Mến) không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (VPCC Trần Ngạn) cung cấp: Bản sao hồ sơ đề nghị công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngọ, bà Lũy với anh Hiếu và giữa anh Hiếu với chị My; Đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận) cung cấp: Bản sao hồ sơ cập nhật biến động quyền sử dụng đất cho anh Hiếu và chị My cùng Đơn xin xét xử vắng mặt.

- Các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập: Biên bản lấy lời khai của bà B, anh Hi, ông Trần Ngạn, anh Phạm Anh Tiến; hồ sơ thực hiện ủy thác thu thập chứng cứ của TAND huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.

[6] Những vấn đề các đương sự thống nhất: Không có.

[7] Những vấn đề các đương sự không thống nhất: Các đương sự không thống nhất được việc giải quyết toàn bộ các vấn đề trong vụ án.

[8] Trong phần tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Quá kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi xét xử thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và đúng tư cách pháp lý của người tham gia tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tiến hành lấy lời khai, thu thập chứng cứ, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cho các đương sự về việc giải quyết vụ án. Gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử, hồ sơ và các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng đạt các văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Nguyên đơn, bị đơn (anh Hi) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn (ông Ng, bà L) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (chị Trần Thị Xuân Ngọc, chị Trần Thị Xuân Hà, chị Trần Thị Xuân Châu và anh Trần Duy Mến) không thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70 và 71 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Quan điểm giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nghe các đương sự trình bày; nghe tranh luận và nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh phát biểu ý kiến, quan điểm giải quyết vụ án. Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Tại phiên Tòa, bị đơn - vợ chồng ông Ng, bà L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Trần Thị Xuân Ngọc, chị Trần Thị Xuân Hà, chị Trần Thị Xuân Châu, anh Trần Duy Mến, chị Trần Hải Trà My, ông Trần Ngạn và ông Phạm Anh Tiến đều vắng mặt. Tuy nhiên, vợ chồng ông Ng, bà L, chị Ngọc, chị Hà, chị Châu, anh Mến đã được Tòa án thông báo triệu tập hợp lệ; ông Ngạn và ông Tiến có đơn xin xét xử vắng mặt gửi đến Tòa án. Do đó, căn cứ vào Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Ng, bà L, chị Ngọc, chị Hà, chị Châu, anh Mến, ông Ngạn và ông Tiến là phù hợp.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:*

[2.1] *Về quan hệ tranh chấp:* Nguyên đơn khởi kiện bị đơn, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa các bị đơn, được Văn phòng Công chứng Trần Ngạn công chứng là giao dịch dân sự vô hiệu và yêu cầu hủy cập biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xuất phát từ các giao dịch dân sự trên. Do đó Hội đồng xét xử thấy có đủ cơ sở để xác định quan hệ tranh chấp cần giải quyết trong vụ án này là “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là phù hợp với quy định tại khoản 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.2] *Về thẩm quyền giải quyết:* Tranh chấp dân sự quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án không có đương sự hoặc tài sản ở nước ngoài hoặc cần phải ủy thác tư pháp. Hợp đồng được xác lập và thực hiện tại huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm c, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

[3.1] Lời trình bày của các đương sự có mặt tại phiên Tòa phù hợp với các tài liệu, chứng cứ do Văn phòng Công chứng Trần Ngạn và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận cung cấp, theo đó có đủ căn cứ để xác định: Ngày 22/7/2005, ông Ng được Nhà nước công nhận quyền sử dụng diện tích 720m² đất ở nông thôn và cây hàng năm, thuộc thửa đất số 271, tờ bản đồ số 28, giấy chứng nhận số AD 142524 mang tên Ng. Ngày 14/02/2020 vợ chồng ông Ng, bà L và các con trong gia đình là chị Trần Thị Xuân Ngọc, chị Trần Thị Xuân Hà, chị Trần Thị Xuân Châu, anh Trần Duy Mến lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cùng tài sản trên đất cho anh Hi. Thủ tục chuyển nhượng được lập và công chứng tại Văn Phòng Công chứng Trần Ngạn và sau đó, anh Hiếu được cập nhật biến động quyền sử dụng đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tánh Linh thực hiện ngày 18/02/2020. Đến ngày 20/02/2020, anh Hiếu chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất lại cho chị Trần Hải Trà My, thủ tục chuyển nhượng cũng được thực hiện công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Ngạn, được cập nhật biến động quyền sử dụng đất sang tên chị My do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tánh Linh thực hiện. Sau đó, chị My làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 257382, ngày 31/7/2020 mang tên chị Trần Hải Trà My. Tại các thời điểm thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông Ng, bà Lũy, chị Ngọc, chị Hà, chị Châu, anh Mến, anh Hiếu và chị My đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự đầy đủ; các đương sự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, đe dọa hay cưỡng ép.

[3.2] Tại phiên Tòa, bà B cho rằng mục đích vợ chồng ông Ng, bà Trần Thị Lũy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Hi là để tẩu tán tài sản, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà Bình, là vi phạm điều cấm của luật. Tuy nhiên, bà Bình cũng thừa nhận khi bà Bình khởi kiện vợ chồng ông Ng tại Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh; quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông Ng thỏa thuận thực hiện nghĩa vụ trả tiền ngay tại Tòa án cho bà Bình với phương thức trả trước một phần nợ từ 5.000.000 đồng đến 7.000.000 đồng nhưng bà Bình không đồng ý; sau đó Tòa án có mời thêm một lần nữa và ông Ng thỏa thuận trả cho bà Bình một phần tiền nợ đến 20.000.000 đồng nhưng bà Bình cũng không nhận. Kết quả xác minh một số người chủ nợ có khởi kiện vợ chồng ông Ng cùng thời điểm khởi kiện của bà Bình cho thấy khi bị khởi kiện vào năm 2020, vợ chồng ông Ng thương lượng được với một số chủ nợ, trả tiền cho chủ nợ tại Tòa án và người khởi kiện rút đơn, Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án, tiền trả nợ chính là tiền chuyển nhượng nhà đất cho anh Hi mà có. Như vậy, có thể nhận thấy vợ chồng ông Ng, bà Lũy chuyển nhượng nhà cửa, đất đai là để thực hiện nghĩa vụ trả nợ chứ không nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ như bà Bình trình bày.

[3.3] Lời trình bày của bà B cũng như các tài liệu bà Bình cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án cho thấy: Ngày 19/5/2020, bà Bình cùng với một số người khác cùng làm đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, cấm vợ chồng ông Ng thực hiện chuyển dịch quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Tuy nhiên, tại Thông báo số 141/TB-TA, ngày 22/5/2020 Tòa án không chấp nhận yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn

cấp tạm thời của bà Bình. Sau đó, bà Bình cùng với những người yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời khiếu nại đến Chánh án Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh đối với Thông báo số 141/TB-TA, ngày 22/5/2020. Kết quả Chánh án Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh không chấp nhận khiếu nại của bà Bình và những người cùng khiếu nại khác. Như vậy, thời điểm vợ chồng ông Ngọ bà Lũy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Hiếu là ngày 14/02/2020 nhưng đến ngày 19/5/2020 bà Bình mới làm đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời; việc chuyển nhượng đã diễn ra trước, tại thời điểm chuyển nhượng và đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Ngọ sang anh Hiếu và từ anh Hiếu sang chị My không có văn bản ngăn chặn có hiệu lực pháp luật của cơ quan chức năng, diện tích đất chuyển nhượng không xảy ra tranh chấp với cá nhân, tổ chức nào. Hiện tại, quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận do chị Trần Hải Trà My đứng tên.

[3.4] Như vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Ng, bà L cho anh Hi vào ngày 14/02/2020 và giữa anh Hi với chị Trần Hải Trà My vào ngày 20/02/2020 tuân thủ đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên không có căn cứ để tuyên bố các giao dịch dân sự này là vô hiệu theo Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do các giao dịch dân sự trên có hiệu lực nên việc cập nhật biến động quyền sử dụng đất từ tên ông Ngọ sang tên anh Hiếu và từ tên anh Hiếu sang tên chị My trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có hiệu lực, phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

[3.5] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của bà B đối với vợ chồng ông Ng, bà L, anh Hi và chị Trần Hải Trà My là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] *Về các vấn đề khác trong vụ án:* Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều không có yêu cầu độc lập gì với nguyên đơn và bị đơn nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] *Về án phí:* Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên cần buộc bà B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại các Điều 146, 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

[6] *Về ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận:* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Xét thấy ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh là có căn cứ và phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào:

- Khoản 11 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c, khoản 1 Điều 39; các Điều 146, 147, 157, 165, 203, 227 và 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Các Điều 117 và 122 Bộ luật dân sự 2015;

- Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án;

2. Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Ng, bà L với anh Hi, lập ngày 14/02/2020 và được Văn phòng công chứng Trần Ngạn công chứng cùng ngày là giao dịch dân sự vô hiệu; yêu cầu hủy cập nhật biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Hiếu do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh thực hiện ngày 18/02/2020; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Hi với chị Trần Hải Trà M, lập ngày 20/02/2020, được Văn phòng công chứng Trần Ngạn công chứng cùng ngày là giao dịch dân sự vô hiệu và yêu cầu hủy cập nhật biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị M do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh thực hiện ngày 20/02/2020.

3. Về án phí: Buộc bà B phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà Bình đã nộp theo biên lai thu số 0007645, ngày 31/12/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tánh Linh. Bà Bình đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo:

- Nguyên đơn và bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 19/7/2024.

- Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết (Đã giải thích quyền kháng cáo).

5. Trường hợp bản án 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 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:

- VKSND huyện Tánh Linh;
- Các đương sự.....;
- Chi cục Thi hành án DS h.Tánh Linh;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Hạ Hải Hồ

