

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DUYÊN HẢI
TỈNH TRÀ VINH

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

Bản án số: 17/2024/DS-ST

Ngày: 30-5-2024

V/v yêu cầu hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất liên quan đến tài
sản thi hành án

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DUYÊN HẢI, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Tài

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Nước

Ông Phạm Phi Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Chăm - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã
Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh tham
gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thùy Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2024 tại Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà
Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 213/2023/TLST-DS ngày 18 tháng
10 năm 2023 về “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên
quan đến tài sản thi hành án” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:
29/2024/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Tạ Thị D, sinh năm 1988 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm P, Phường A, thị xã D, Trà Vinh.

- Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1983; (có mặt)

2. Bà Trần Thị P, sinh năm 1991; (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm A, Phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

1. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1976; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

2. Ủy ban nhân dân xã L;

Trụ sở: Ấp B, xã L, thị xã D, Trà Vinh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng T1; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

3. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải;

Trụ sở: Khóm A, Phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn D1; chức vụ: Chi cục trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Hoàng V; chức vụ: Phó Chi cục trưởng. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

4. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D;

Trụ sở: Khóm A, Phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn C; chức vụ: Quyền Giám đốc. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn Tạ Thị D trình bày:

Trước đây vào năm 2021 vợ chồng bà Trần Thị P, ông Nguyễn Minh T có nợ bà D số tiền 466.700.000 đồng, sau đó bà D khởi kiện ra Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải và được Tòa án giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 37/2021/QĐST-DS ngày 10/6/2021, sau đó bà làm đơn yêu cầu thi hành án, đến ngày 17/6/2021 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 479/QĐ-CCTHADS. Sau khi có quyết định của Tòa án và cơ quan thi hành án dân sự nhưng vợ chồng bà P, ông T không chịu thi hành án cho bà D mà còn có hành vi tẩu tán tài sản, cụ thể là vào ngày 08/10/2021 vợ chồng bà P, ông T đã chuyển nhượng thửa đất số 301, tờ bản đồ số 51 diện tích 182,1m², đất ở ấp T, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh cho ông Trần Văn Đ. Nay bà D yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/10/2021 giữa ông Nguyễn Minh T, bà Trần Thị P với ông Trần Văn Đ đối với thửa đất số 301, tờ bản đồ số 51 diện tích 182,1 m², đất ở ấp T xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh, được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 08/10/2021, số chứng thực: 283, quyển số I/2021-SCT/HĐ,GD. Hủy nội dung cập nhật đăng ký biến động chủ sử dụng đất cho ông Trần Văn Đ tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 167413, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 23/8/2018.

- Bị đơn Nguyễn Minh T trình bày: Trước đây vợ chồng ông có nợ tiền của bà Tạ Thị D, sau đó bà D có khởi kiện ra Tòa án và được giải quyết bằng quyết định hòa giải thành. Thời điểm này ông có nợ ngân hàng B nợ gốc là 900.000.000 đồng (tiền lãi không nhớ), do thời điểm năm 2021 dịch Covid 19 nên vợ chồng gặp khó khăn, không làm ra tiền nên vi phạm nghĩa vụ đóng lãi cho ngân hàng 10 tháng do đó ngân hàng xử lý tài sản thế chấp tìm người mua đất, sau đó có người

mua là ông **Trần Văn Đ**. Hai bên đã thỏa thuận giá trị chuyển nhượng thửa đất 301 là 1.050.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng ông đã trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng thì còn được khoảng 50.000.000 đồng, số tiền này vợ chồng ông dùng để di dời nhà xưởng và thuê nhà để ở. Ngoài ra, sau khi Tòa án ra quyết định hòa giải thành thì một năm sau ông cũng có trả cho bà **Tạ Thị D** được 50.000.000 đồng. Nay bà **D** yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với ông **Trần Văn Đ** ông cho rằng không hợp lý. Ông khẳng định hoàn toàn không có việc vợ chồng ông cố tình tẩu tán tài sản.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan **Trần Văn Đ** trình bày: Do vợ chồng ông **T**, bà **P** thỏa thuận với **ngân hàng B** bán thửa đất 301 để giải quyết nợ cho ngân hàng, ông là hàng xóm có đất giáp ranh với đất của ông **T** nên đã quyết định mua lại thửa đất 301. Ban đầu vợ chồng ông **T** kêu bán với giá 1.100.000.000 đồng, ông thấy giá cao nên kêu ông **T** bớt được 50.000.000 đồng. Sau đó ông đã giao tiền cho ông **T** 1.000.000.000 đồng tại ngân hàng để ông **T** thanh toán nợ gốc và lãi rồi lấy giấy đỏ ra, đến ngày 08/10/2021 ông và ông **T** ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông có đưa tiếp cho ông **T** 50.000.000 đồng còn lại. Theo ông **Đ** thì việc ông **T**, bà **P** bán đất cho ông không phải mục đích là tẩu tán tài sản mà là bán để trả nợ cho ngân hàng, hơn nữa thửa đất này mặc dù chuyển nhượng sau khi có quyết định của Tòa án nhưng thời điểm này thửa đất đang được dùng để bảo đảm cho khoản vay, thời điểm này dịch Covid 19 đang phức tạp, ông mua đất với giá 1.050.000.000 đồng là rất cao, nhưng vì thửa đất này giáp với đất của ông nên ông mới chấp nhận mua để sau này cho các con, chứ đúng giá thị trường thì chỉ khoảng trên dưới 700.000.000 đồng thôi, nếu phát mãi thì chắc cũng không đủ trả hết nợ cho ngân hàng. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà **Tạ Thị Diễm**.

- Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D** có ý kiến: Thửa đất số 301, tờ bản đồ số 51, diện tích 182,1m², đất ở **ấp T, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh** hiện nay do ông **Trần Văn Đ** đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D** xác nhận ngày 22/10/2021, số phát hành CO 167413, nhận chuyển nhượng của ông **Nguyễn Minh T** và bà **Trần Thị P**. Về trình tự thủ tục thực hiện đăng ký biến động chủ sử dụng đất từ ông **Nguyễn Minh T** và bà **Trần Thị P** chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Trần Văn Đ** là đúng về trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải có ý kiến đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn để Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải thực hiện chức năng thi hành án theo quy định của pháp luật.

- Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Vào năm 2021 khi vợ chồng ông **T**, bà **P** nợ tiền của bà **D** thì thửa đất số 301, tờ bản đồ số 51, diện tích

182,1m², tọa lạc **ấp T, xã L, thị xã D** được vợ chồng ông **T** đã thế chấp tại **Ngân hàng TMCP Đ1 (B)** theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03/2018/7595816/HĐTC ngày 28/8/2018 để đảm bảo cho khoản vay từ ngày 28/8/2018 đến ngày 05/10/2021. Do ông **T** không có khả năng thanh toán tiền lãi nên **B** có thỏa thuận và vận động vợ chồng ông **T** tự nguyện bán tài sản là thửa đất 301 để trả khoản vay cho **B** và sự thỏa thuận này có thể hiện rõ trong hợp đồng và phía vợ chồng ông **T** cũng đồng ý, hiện nay theo xác nhận của **B Chi nhánh T2 - Phòng G** thì vợ chồng ông **T** đã trả hết nợ cho phía **B**. Xét thấy việc vợ chồng ông **T** và **B** thỏa thuận bán thửa 301 là để trả khoản vay cho **B** chứ không phải tẩu tán tài sản, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông **T**, bà **P** và ông **Trần Văn Đ** có hiệu lực pháp luật. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Tạ Thị Diễm**.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến, yêu cầu của đương sự; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo Thông báo về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án số 501/TB-CCTHADS ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án thị xã Duyên Hải thì bà **Tạ Thị D** đã thực hiện việc khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Nguyễn Minh T**, bà **Trần Thị P** với ông **Trần Văn Đ**. Theo quy định tại Điều 75 Luật Thi hành án dân sự thì quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này được xác định là “*Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản thi hành án*”.

[2] Về tố tụng: Người đại diện của người có quyền lợi, người vụ liên quan là **Ủy ban nhân dân xã L**, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải và Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn **Trần Thị P** được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà **P**.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà **Tạ Thị D** khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Nguyễn Minh T**, bà **Trần Thị P** với ông **Trần Văn Đ** với lý do là tẩu tán tài sản vì việc chuyển nhượng được thực hiện sau khi có quyết định công nhận hòa giải thành của Tòa án. Tuy nhiên, qua các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được thể hiện thửa đất số 301, tờ bản đồ số 51, diện tích 182,1m², đất ở **ấp T, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh** được vợ chồng ông **Nguyễn Minh T**, bà **Trần Thị P** thế chấp cho **Ngân hàng TMCP Đ1 (B)** từ năm 2018, đến năm 2021 thì đã phát sinh nợ xấu, do đó theo thỏa thuận tại hợp

đồng thế chấp thì **B** được quyền xử lý tài sản thế chấp, trong đó có hình thức bán trực tiếp cho người mua, kết quả xác minh tại **B Chi nhánh T2 - Phòng G** thì tổng nợ gốc và lãi của ông **T**, bà **P** đến ngày 05/10/2021 là 948.109.589 đồng.

[4] Theo lời khai của ông **Trần Văn Đ** là người nhận chuyển nhượng đất đối với thửa 301, ông **Đ** xác định đã nhận chuyển nhượng thửa đất này với giá là 1.050.000.000 đồng, điều này phù hợp với lời khai của ông **Nguyễn Minh T**. Ngoài ra, sau khi chuyển nhượng đất thì ông **T** cũng đã trả cho bà **D** được 50.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông **T** cũng khai là sau khi chuyển nhượng nhà và đất cho ông **Đ** thì vợ chồng ông phải đi thuê nhà để ở. Như vậy có thể thấy với số tiền chuyển nhượng đất là 1.050.000.000 đồng thì ông **T**, bà **P** đã thực hiện nghĩa vụ với **B** hết 948.109.589 đồng, sau đó khoảng 01 năm có trả cho bà **D** được 50.000.000 đồng, số tiền còn lại dùng vào mục đích di dời xưởng, thuê nhà ở và trang trải cuộc sống. Hội đồng xét xử có cơ sở cho rằng việc ông **T**, bà **P** chuyển nhượng đất cho ông **Trần Văn Đ** là không có dấu hiệu tẩu tán tài sản. Do đó yêu cầu khởi kiện của bà **Tạ Thị D** không được chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của Kiểm sát viên về nội dung vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và trích lục địa chính là 1.882.000 đồng, bà **Tạ Thị D** phải chịu. Do bà **D** đã nộp tạm ứng trước số tiền 3.000.000 đồng nên được nhận lại số tiền còn thừa là 1.118.000 đồng tại Văn phòng Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bà **Tạ Thị D** phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165 và 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 75 Luật Thi hành án dân sự;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Tạ Thị D** về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/10/2021 giữa ông **Nguyễn Minh T**, bà **Trần Thị P** với ông **Trần Văn Đ** đối với thửa đất số 301, tờ bản đồ số 51 diện tích 182,1 m², đất ở **ấp T xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh** và yêu cầu hủy nội dung cập nhật đăng ký biến động chủ sử dụng đất cho ông **Trần Văn**

Đ tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 167413, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 23/8/2018.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và trích lục địa chính là 1.882.000 đồng, bà Tạ Thị D phải chịu. Do bà D đã nộp tạm ứng trước số tiền 3.000.000 đồng nên được nhận lại số tiền còn thừa là 1.118.000 đồng tại Văn phòng Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Tạ Thị D phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh theo Biên lai thu tiền số 0017394 ngày 17/10/2023.

4. Các đương sự có mặt tại phiên tòa quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 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 Trà Vinh;
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND Tx. Duyên Hải;
- Chi cục THADS Tx. Duyên Hải;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Tài

HỘI THẨM NHÂN DÂN

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Phi Long

Trần Văn Nước

Nguyễn Hữu Tài