

Bản án số: 70/2024/DS-ST
Ngày: 19 - 9 - 2024
*V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BÌNH MINH, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Khắc T**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Sơn M**
2. Bà **Nguyễn Thụy Thúy A**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Ứng Văn T** – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Minh tham gia phiên tòa:
Ông **Bùi Văn H** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 57/2023/TLST-DS, ngày 24 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 95/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 143/2024/QĐST-DS, ngày 25/6/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Huỳnh Thị H**, sinh năm 1952

Địa chỉ: Tổ I, ấp Đ, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Có mặt.

Bị đơn:

1. Ông **Trần Văn B**, sinh năm 1983. Vắng mặt.
 2. Ông **Trần Văn Q**, sinh năm 1955. Vắng mặt.
 3. Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1956. Vắng mặt.
- Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. **Trần Văn S**, sinh năm 1957 (Chủ hộ). Vắng mặt.

2. Trần Văn T, sinh năm 1985. Vắng mặt.
 3. Lê Thị D, sinh năm 1984. Vắng mặt.
 4. Trần Duy K, sinh năm 2011. Vắng mặt.
 5. Phạm Thị B1, sinh năm 1956. Vắng mặt.
 6. Trần Văn H1, sinh năm 2019. Vắng mặt.
 7. Nguyễn Thị T1, sinh năm 1980. Vắng mặt.
 8. Trần Thị Cẩm L, sinh năm 2016. Vắng mặt.
 9. Trần Văn Tấn P, sinh năm 2007. Vắng mặt.
- Cùng địa chỉ: Số A, Tổ E, ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.
10. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh.
- Địa chỉ: Khóm B, Phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện ngày 11/10/2023 và qua quá trình giải quyết vụ án, bà Huỳnh Thị H trình bày như sau:

Nguyên vào ngày ngày 15/01/2019 bà có khởi kiện bà Nguyễn Thị C và Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh tuyên xử buộc bà Nguyễn Thị C trả nợ cho bà số tiền gốc là 120.000.000 đồng và tiền lãi là 21.912.000 đồng, tổng nợ bà C phải trả cho bà là 141.912.000 đồng cùng lãi suất trả chậm theo bản án số: 02/2019/DS-ST.

Đến ngày 01/3/2019 Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình Minh có Quyết định thi hành án số 347/QĐ-CCTHA để thi hành án theo yêu cầu của bà.

Thời gian này vợ chồng bà Nguyễn Thị C, ông Trần Văn Q có tài sản để thi hành án trả nợ cho bà là thửa đất số 130, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.203,7 m², đất tọa lạc ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Vào ngày 10/5/2019 Chi cục thi hành án thị xã Bình Minh quyết định số 07/QĐCCT.H.A DS nhằm ngăn chặn sự chuyển dịch tài sản của thửa đất số 130, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.203,7m², đất tọa lạc ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long của vợ chồng bà Nguyễn Thị C.

Bà Nguyễn Thị C đã trả cho bà 24.000.000 đồng nợ gốc, còn nợ vốn 117.912.000 và lãi suất trả chậm, kéo dài hơn 03 năm bà C không không trả tiếp số tiền còn lại. Đến nay đã quá hạn thi hành án, bà xin cưỡng chế thi hành án thì phát hiện thửa đất số 130, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.203,7m² đã bị vợ chồng bà Nguyễn Thị C sang nhượng quyền sử dụng đất cho cháu ruột của ông Trần Văn Q là Trần Văn B đứng tên.

Bà nhận thấy đây là việc sang tên chuyển quyền sử dụng đất thửa đất số 130 này nhằm mục đích tẩu tán tài sản thi hành án không trả nợ cho bà.

Nay bà Huỳnh Thị H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 130, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.203,7 m², đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long giữa vợ chồng ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị C với ông Trần Văn B.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Văn B trình bày: Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.203,7m², đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long ông mua của ông Q và bà C, hiện nay ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đã trồng bưởi, mít và nhiều cây trồng khác, nhưng ông không cung cấp số lượng cây trồng và loại cây trồng cho Tòa án vì đất và cây trồng đó là của ông. Đất ông mua hợp pháp và ông đã đứng tên giấy chứng nhận theo quy định nên ông không cho đo đạc. Hiện nay giấy chứng nhận ông vẫn đang giữ, không có thể chấp để vay ngân hàng. Ông không có yêu cầu phản tố và không đồng ý tham gia phiên tòa.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

* Bà Huỳnh Thị H trình bày: Vào năm 2019 bà có khởi kiện bà Nguyễn Thị C để đòi lại số tiền vay, vào ngày 15/01/2019 Tòa án Bình M đã tuyên xử buộc bà Nguyễn Thị C trả cho bà số tiền vay 120.000.000 đồng và số tiền lãi 21.912.000 đồng. Khi bản án có hiệu lực thi hành thì bà có làm đơn yêu cầu thi hành án, đến ngày 01/3/2019 Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình Minh đã ban hành quyết định thi hành án theo đơn đề thi hành Bản án số 02/2019/DS-ST, ngày 01/3/2019.

Tuy nhiên, đến ngày 22/4/2019 ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị C đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 130, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.203,7 m², đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do hộ ông Trần Văn Q đứng tên giấy chứng nhận để không thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho bà. Hiện nay, bà Nguyễn Thị C vẫn chưa trả xong số tiền nợ vay cho bà, bà có đến gặp yêu cầu ông Q, bà C nhiều lần nhưng ông Q, bà C không đồng ý trả tiền cho bà. Bà chỉ thu thập được tài sản để đảm bảo thi hành án cho bà là thửa đất số 130 nêu trên.

Nay bà yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/4/2019 được ký kết giữa ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị C với ông Trần Văn B, để bà yêu cầu thi hành án việc bà C trả nợ cho bà.

**** Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:***

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân thủ theo quy định của pháp luật, những người tham gia tố tụng đúng thành phần và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về nội dung vụ án:

Đề nghị áp dụng:

+ Điều khoản 9 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 165; khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

+ Các Điều 116; Điều 117; Điều 124 và Điều 288 của Bộ luật dân sự năm 2015

+ Điều 188 và Điều 203 của Luật đất đai năm 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,

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/4/2019 được ký kết giữa ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị C với ông Trần Văn B.

Công nhận cho ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị C được quyền sử dụng thửa đất số 130, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.203,7 m², đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Ông Q, bà C được quyền kê khai đăng ký theo quy định của pháp luật đất đai.

Đối với việc xử lý hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng và phần cây trồng trên đất, các đương sự không yêu cầu nên không đặt ra xem xét giải quyết.

Về án phí: Buộc ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị C và ông Trần Văn Q mỗi người phải nộp số tiền 300.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: buộc bị đơn Trần Văn B, Nguyễn Thị C và Trần Văn Q liên đới trả cho bà H số tiền 2.500.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về trình tự thủ tục tố tụng

Tại phiên tòa, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không rõ lý do, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng các đương sự vẫn vắng mặt và không có ý kiến gì. Do đó, căn cứ theo khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì việc vắng mặt của các đương sự là không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị H, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

- Vào ngày 15/01/2019, Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh tuyên xử buộc bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị H số tiền nợ gốc là 120.000.000 đồng cùng lãi suất phát sinh bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST.

- Ngày 01/3/2019 Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình Minh đã ban hành Quyết định số 347/QĐ-CCTHA để thi hành bản án số 02/2019/DS-ST nêu trên.

- Ngày 22/4/2019 ông Trần Văn Q, bà Nguyễn Thị C đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 130, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.203,7m², đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long cho ông Trần Văn B.

- Ngày 15/4/2024, Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh đã thành lập Hội đồng định giá để tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, khảo sát, đo đạc và định giá

thửa đất số 130 nêu trên nhưng do phía bị đơn không đồng ý cho đo đạc, nên Hội đồng định giá không thể làm việc được.

- Tại Công văn số 1137/CNVPKĐĐ, ngày 26/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký thị xã B xác định: Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.203,7 m², đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do hộ ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị C đứng tên giấy chứng nhận cấp ngày 06/12/2010. Tức là vào thời điểm này cho đến ngày 21/4/2019 thì thửa đất số 130 vẫn là tài sản chung của ông Q và bà C.

- Tại Công văn số 205/CV-CCTHSDS, ngày 25/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình Minh xác định: Ngày 23/4/2019 Chi cục thi hành án có mời bà C đến làm việc thì bà C cho biết không có tiền trả một lần cho bà H, xin trả mỗi tháng 1.500.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 08/5/2019 bà Huỳnh Thị H có đơn yêu cầu ngăn chặn chuyển dịch đối với hai thửa đất số 130 và 323 thì mới phát hiện bà Nguyễn Thị C đã chuyển nhượng thửa đất số 130 cho ông Trần Văn B với số tiền 120.000.000 đồng nhưng không dùng số tiền này để thi hành án.

Từ đó cho thấy, kể từ khi có quyết định thi hành án ngày 01/3/2019 thì ông Q, bà C phải có nghĩa vụ thi hành án đối với Bản án số 02/2019/DS-ST, ngày 15/01/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, để trả khoản tiền vay với số tiền 120.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh cho bà Huỳnh Thị H. Cho đến nay, bà C vẫn không thực hiện việc trả nợ cho bà H. Thêm nữa, bà C lại thực hiện việc chuyển nhượng tài sản cho một người khác để không còn tài sản đảm bảo việc trả nợ cho bà Huỳnh Thị H, bà H xác định, bà chỉ biết được thửa đất số 130 của bà C và ông Q để bà yêu cầu thi hành án.

Cho nên, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng ngày 22/4/2019 được ký kết giữa ông Q, bà C và ông B là hợp đồng giả tạo, nhằm trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ thi hành án. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/4/2019 được ký kết giữa ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị C với ông Trần Văn B cần phải bị vô hiệu.

Công nhận cho ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị C được quyền sử dụng thửa đất số 130, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.203,7 m², đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Ông Q, bà C được quyền kê khai đăng ký theo quy định của pháp luật đất đai.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị C rất nhiều lần và đã gửi Thông báo yêu cầu cung cấp chứng cứ đối với yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị H nhưng ông Q, bà C không tham gia và cũng không có văn bản nào trình bày ý kiến của ông bà. Nên ông bà đã không thực hiện nghĩa vụ chứng minh của mình, nên phải chịu hậu quả pháp lý theo quy định của pháp luật.

Do trong vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều không yêu cầu xử lý hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng, bị đơn không phối hợp, không thực hiện nghĩa vụ chứng minh và không có ý kiến gì về việc khởi kiện của bà Huỳnh Thị H. Thêm nữa, tại

Biên bản lấy lời khai ngày 04/7/2024 đối với ông Trần Văn B trình bày, trên thửa đất số 130 có các cây trồng như bưởi, mít và một số cây tạp khác, nhưng phía bị đơn không đồng ý việc xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát, đo đạc và định. Vì vậy, các đương sự được khởi kiện một vụ kiện khác để xử lý hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng và vấn đề cây trồng khi có yêu cầu.

Trong việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì con của bà C, ông Q là bà Trần Thị H2 đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà C và ông Q để thay mặt ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông B. Tuy nhiên, đây là thủ tục công chứng của văn phòng công chứng nên không cần thiết phải xử lý vô hiệu hợp đồng ủy quyền 03/4/2019 giữa bà Trần Thị H2 ký với ông Q, bà C và cũng không cần thiết phải đưa bà H2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khảo đạc và định giá là 2.500.000 đồng, bà H đã nộp tạm ứng xong. Nên buộc bị đơn Trần Văn B, Nguyễn Thị C và Trần Văn Q liên đới trả cho bà H số tiền 2.500.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị C và ông Trần Văn Q mỗi người phải nộp số tiền 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 5; Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 91; Điều 147; Điều 165; Điều 244; khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự,

- Các Điều 116; Điều 117; Điều 124 và 288 của Bộ luật dân sự năm 2015

- Các Điều 188 và Điều 203 của Luật đất đai năm 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,

1. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị H.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/4/2019 được ký kết giữa ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị C với ông Trần Văn B.

Công nhận cho ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị C được quyền sử dụng thửa đất số 130, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.203,7m², đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Ông Q, bà C được quyền kê khai đăng ký theo quy định của pháp luật đất đai.

Các đương sự được khởi kiện một vụ kiện khác để xử lý hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng và vấn đề cây trồng khi có yêu cầu.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn Trần Văn B, Nguyễn Thị C và Trần Văn Q liên đới trả cho bà Huỳnh Thị H số tiền 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị C và ông Trần Văn Q mỗi người phải nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

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.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, báo cho các đương sự biết, được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh VL: 01;
- VKSND TXBM: 01;
- Chi cục THADS TXBM: 01;
- Đương sự: 06;
- Lưu: 10.

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

Nguyễn Khắc T