

Bản án số: 256/2024/DS-ST.

Ngày: 27-9-2024.

V/v: Tranh chấp yêu cầu
tuyên bố HĐCNQSĐĐ vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Đức Dũng.

Các Hội thẩm Nhân dân:

- Ông Đặng Thái Hòa;
- Ông Trương Hoàng Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Quốc Việt, là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thái Thanh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 290/2024/TLST-DS, ngày 14 tháng 6 năm 2024 về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 278/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị Thanh H, sinh năm 19xx - Chấp hành viên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Lê Thanh V, sinh năm 19xx và bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 19xx; cùng nơi cư trú: Tổ X, ấp Y, xã D, huyện C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Nguyễn Tân Đ, sinh năm 19xx; nơi thường trú: Ấp X, xã C, huyện B, tỉnh Tây Ninh; nơi tạm trú: Tổ X, ấp Y, xã D, huyện C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

3.2. Bà Hồ Thị K, sinh năm 19xx; nơi thường trú: Tổ X, ấp Y, xã D, huyện C, tỉnh Tây Ninh; nơi tạm trú: Tổ X, ấp Y, xã D, huyện C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

3.3. Ông Phạm Xuân L, sinh năm 19xx và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 19xx; cùng nơi cư trú: Tổ X, ấp Y, xã D, huyện C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14-6-2024 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đỗ Thị Thanh H trình bày:

Căn cứ bản án số 52/2014/DSST, ngày 15-9-2014 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh và bản án số 41/2015/DSPT, ngày 29-01-2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, tuyên “buộc ông Lê Thanh V, bà Nguyễn Thị Kim T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phạm Xuân L và bà Nguyễn Thị T1 số tiền 22.000.000 đồng”. Đến ngày 20-3-2015, ông Phạm Xuân L và bà Nguyễn Thị T1 có đơn yêu cầu thi hành án và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 233/QĐ-THA, ngày 01-4-2015 theo nội dung yêu cầu trên. Trong quá trình tổ chức thi hành án, đến ngày 09-5-2019 tại Ủy ban Nhân dân (UBND) xã D, huyện C, tỉnh Tây Ninh, ông V và bà T ký, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) cho ông Nguyễn Tấn Đ phần đất diện tích 208 m², tại thửa đất số 611, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã D, huyện C, tỉnh Tây Ninh, do UBND huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), số phát hành BG 277627, số vào sổ cấp GCN: CH77627 cho ông V và bà T đứng tên ngày 20-10-2011.

Căn cứ Điều 75 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2014, Chấp hành viên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đã ban hành Thông báo số 231/TB-CCTHADS, ngày 09-4-2021 và Thông báo số 228/TB-CCTHADS, ngày 30-01-2024 cho ông Đ và bà Hồ Thị K, ông L và bà T1 có quyền khởi kiện hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và bà T với ông Đ. Tuy nhiên, các bên không khởi kiện theo yêu cầu. Theo quy định tại khoản 2, Điều 75 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định: “hết thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo mà người được thi hành án không yêu cầu thì Chấp hành viên yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó”.

Do đó, bà Đỗ Thị Thanh H - Chấp hành viên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ, ngày 09-5-2019 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Thanh V và bà Nguyễn Thị Kim T với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Tấn Đ, đối với quyền sử dụng đất diện tích 208 m², tại thửa đất số 611, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã D, huyện C, tỉnh Tây Ninh, do UBND huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ, số phát hành BG 277627, số vào sổ cấp GCN: CH77627 cho ông Lê Thanh V và bà Nguyễn Thị Kim T đứng tên ngày 20-10-2011 là vô hiệu.

Bị đơn ông Lê Thanh V và bà Nguyễn Thị Kim T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Đ và bà Hồ Thị K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Xuân L và bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Ông Phạm Xuân L và bà Nguyễn Thị T1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa, bà Đỗ Thị Thanh H, ông Phạm Xuân L và bà Nguyễn Thị T1 đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng ông Lê Thanh V, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Tấn Đ và bà Hồ Thị K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần mà vẫn cố tình vắng mặt không có lý do.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 117, 122, 124 của Bộ luật Dân sự; các Điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 75 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014; các Điều 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Thanh H về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ vô hiệu” đối với ông Lê Thanh V và bà Nguyễn Thị Kim T. Tuyên bố HĐCNQSDĐ, ngày 09-5-2019 đối với quyền sử dụng đất diện tích 208 m², tại thửa đất số 611, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã D, huyện C, tỉnh Tây Ninh giữa ông Lê Thanh V và bà Nguyễn Thị Kim T với ông Nguyễn Tấn Đ là vô hiệu.

- Về án phí và chi phí tố tụng: Đương sự chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Phạm Xuân L và bà Nguyễn Thị T1 vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông Lê Thanh V, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Tấn Đ và bà Hồ Thị K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn cố tình vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Theo bản án số 41/2015/DSPT ngày 29-01-2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, tuyên “buộc ông Lê Thanh V, bà Nguyễn Thị Kim T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phạm Xuân L và bà Nguyễn Thị T1 số tiền 22.000.000 đồng”. Ngày 20-3-2015, ông L và bà T1 nộp đơn yêu cầu thi hành án và đơn yêu cầu cung

cấp thông tin về tài sản của người phải thi hành án, có xác nhận của UBND xã D, huyện C, tỉnh Tây Ninh, thể hiện ông V và bà T có tài sản để thi hành án là quyền sử dụng đất diện tích 208 m², tại thửa đất số 611, tờ bản đồ 29, tại xã D, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Ngày 01-4-2015, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số 233/QĐ-THA về việc thi hành án theo đơn yêu cầu của ông L và bà T1. Quá trình tổ chức thi hành án đến ngày 30-11-2015, ông V và bà T thế chấp quyền sử dụng đất trên để vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (Ngân hàng Agribank, Chi nhánh huyện Tân Châu).

[2.2] Tại biên bản làm việc với Chấp hành viên ngày 16-5-2016, ông V và bà T trình bày sẽ nộp tiền thi hành án cho ông L và bà T1 mỗi tháng 1.000.000 đồng từ ngày 01-8-2016 nhưng ông V và bà T không thực hiện. Ngày 24-5-2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh gửi Văn bản số 329/CCTHADS đến Ngân hàng Agribank, Chi nhánh huyện Tân Châu để yêu cầu hỗ trợ thi hành án. Ngày 07-02-2018, Ngân hàng Agribank, Chi nhánh huyện Tân Châu có Văn bản phúc đáp số 195/NHNo-KHKD, nội dung: *“Hiện Ngân hàng chưa có thông báo xử lý tài sản thế chấp của bà Nguyễn Thị Kim T để thu hồi nợ. Nếu Ngân hàng có xử lý tài sản thế chấp thì sau khi xử lý thu tất nợ của bà Nguyễn Thị Kim T thì Ngân hàng sẽ thông báo cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu để thu giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xử lý theo quy định”*. Tuy nhiên, khi ông V và bà T tất toán nợ xong nhưng Ngân hàng Agribank, Chi nhánh huyện Tân Châu không thông báo cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh biết để thu giữ GCNQSDĐ xử lý theo quy định.

[2.3] Xét HĐCNQSĐĐ, ngày 09-5-2019 giữa ông Lê Thanh V và bà Nguyễn Thị Kim T với ông Nguyễn Tấn Đ, đối với quyền sử dụng đất diện tích 208 m², tại thửa đất số 611, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã D, huyện C, tỉnh Tây Ninh, do UBND huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Thanh V và bà Nguyễn Thị Kim T đứng tên ngày 20-10-2011, đã được chứng thực tại UBND xã D, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Tuy nhiên, theo Văn bản số 1781/VPĐKĐĐ-CNTC, ngày 23-8-2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, Chi nhánh Tân Châu cung cấp thông tin qua kiểm tra Sổ mục kê, Sổ địa chính thì quyền sử dụng đất diện tích 208 m², tại thửa đất số 611, tờ bản đồ số 29 do ông V và bà T đứng tên trong GCNQSDĐ, chưa đăng ký, biến động cho hộ gia đình, cá nhân nào. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 3, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 thì HĐCNQSĐĐ, ngày 09-5-2019 giữa ông V và bà T với ông Đ, đối với quyền sử dụng đất trên là chưa có hiệu lực pháp luật.

[2.4] Xét ông V và bà T đã biết nghĩa vụ phải thực hiện đối với ông L và bà T1 theo quyết định của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh nhưng đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 208 m², tại thửa đất số 611, tờ bản đồ số 29 là tài sản duy nhất của ông V và bà T cho ông Đ. Sau khi chuyển nhượng, ông V và bà T không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông L và bà T1 nên có căn cứ xác định ông V và bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông L và bà T1. Ngoài ra, Theo Văn bản số 195/NHNo-KHKD ngày 07-02-2018 của Ngân hàng Agribank, Chi nhánh huyện

Tân Châu thì giá trị tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 208 m², tại thửa đất số 611, tờ bản đồ số 29 tại thời điểm thế chấp là 150.000.000 đồng và giá trị theo kết quả định giá ngày 15-8-2024 là 485.637.600 đồng nhưng giá ông V và bà T chuyển nhượng cho ông Đ ngày 09-5-2019 là 30.000.000 đồng, không phù hợp với giá thực tế của tài sản. Do đó có căn cứ xác định giao dịch giữa ông V và bà T với ông Đ, đối với quyền sử dụng đất diện tích 208 m², tại thửa đất số 611, tờ bản đồ số 29 là giao dịch vô hiệu theo khoản 2, Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

[2.5] Từ những chứng cứ và phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Thanh H về yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ, ngày 09-5-2019 giữa ông Lê Thanh V và bà Nguyễn Thị Kim T với ông Nguyễn Tấn Đ, đối với quyền sử dụng đất diện tích 208 m², tại thửa đất số 611, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã D, huyện C, tỉnh Tây Ninh, do UBND huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ, số phát hành BG 277627, số vào sổ cấp GCN: CH77627 cho ông Lê Thanh V và bà Nguyễn Thị Kim T đứng tên ngày 20-10-2011 là vô hiệu.

[3] Về hậu quả của HĐCNQSDĐ vô hiệu: Trong quá trình giải quyết vụ án, TAND huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đã triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng ông V, bà T và ông Đ không hợp tác, không đến Tòa án để cung cấp lời khai, chứng cứ và không có yêu cầu giải quyết hậu quả HĐCNQSDĐ vô hiệu nên Hội đồng xét xử sẽ tách giải quyết hậu quả của HĐCNQSDĐ vô hiệu bằng vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của bà H được Hội đồng xét xử chấp nhận nên căn cứ các Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, buộc ông V và bà T có nghĩa vụ trả lại cho bà H 3.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông V và bà T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 117, 122, 124 của Bộ luật Dân sự; các Điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 75 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014; các Điều 147, 157, 165, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Thanh H - Chấp hành viên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” đối với ông Lê Thanh V và bà Nguyễn Thị Kim T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-5-2019, tại Ủy ban Nhân dân xã D, huyện C, tỉnh Tây Ninh, giữa bên chuyển nhượng ông Lê Thanh V và bà Nguyễn Thị Kim T với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Tấn Đ, đối với quyền sử dụng đất diện tích 208 m², tại thửa đất số 611, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã D, huyện C, tỉnh Tây Ninh, do Ủy ban Nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành BG 277627, số vào sổ cấp GCN: CH77627 cho ông Lê Thanh V và bà Nguyễn Thị Kim T đứng tên ngày 20-10-2011 là vô hiệu.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Thanh V và bà Nguyễn Thị Kim T có nghĩa vụ trả lại cho bà Đỗ Thị Thanh H 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Đỗ Thị Thanh H thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Ông Lê Thanh V và bà Nguyễn Thị Kim T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: 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 tòa 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.

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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Tân Châu;
- CC.THADS huyện Tân Châu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(đã ký)

Lê Đức Dũng