TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 11 – ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 02/2025/DS-ST
Ngày: 21-7-2025
V/v tranh chấp: "*Y/c tuyên bố HĐCNQSDĐ vô hiệu*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 – ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Hải
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Duy Khải
2. Bà Trần Thị Thanh Miên

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Anh Đào – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Bùi Quang Thế – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 11/2025/TLST - DS ngày 20 tháng 01 năm 2025 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 10/2025/QĐST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 21/2025/QĐST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lại Thị P – sinh năm 1960. Có mặt
Địa chỉ: Thôn Long Bình 7, xã Bình Tân, tỉnh Đồng Nai
2. Bị đơn: Ông Nguyễn Nho T – sinh năm 1962. Vắng mặt
Bà Ngô Thị X – sinh năm 1966. Vắng mặt
Cùng địa chỉ: Thôn L, xã B, tỉnh Đồng Nai
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T:
Bà Nguyễn Thị N – Trợ giúp viên pháp lý, T tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đồng Nai. Có mặt.
3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Ông Nguyễn Nho T – sinh năm 1992. Vắng mặt
Địa chỉ: Thôn L, xã B, tỉnh Đồng Nai
2. Văn phòng công chứng B
Địa chỉ: Đường Hùng Vương, khu phố T, phường B, tỉnh Đồng Nai
Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh H – Trưởng Văn phòng. Có đơn xin vắng mặt.
3. Bà Võ Thị O – sinh năm 1992. Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn Long Bình 7, xã Bình Tân, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Nguyên đơn bà Lại Thị P trình bày:*

Ngày 07/02/2023, bà cho vợ chồng ông T, bà X vay số tiền 100 triệu đồng để vợ chồng ông T xây nhà, thời hạn vay 01 tháng, lãi suất 25.000 đồng/triệu/tháng. Tuy nhiên, vợ chồng ông T không trả bà số tiền nào cả gốc và lãi nên bà đã khởi kiện vợ chồng ông T ra Toà án nhân dân huyện Phú Riềng. Tại Bản án số 46/2024/DS-ST ngày 19/9/2024, Toà án đã tuyên buộc ông T, bà X phải trả bà tổng số tiền cả gốc và lãi là 108.613.000 đồng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà đã có đơn gửi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 11 – Đồng Nai) yêu cầu thi hành án. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng đã có công văn trả lời bà có nội dung ông T, bà X không còn tài sản thi hành án do đã chuyển nhượng hết nhà đất cho con trai là Nguyễn Nho T và những người khác.

Bà được biết ông T có thửa đất số 170, tờ bản đồ số 68, diện tích 1882,5m^2 toạ lạc tại thôn 7, xã Long Bình, huyện Phú Riềng nay là thôn Long Bình 7, xã Bình Tân, tỉnh Đồng Nai (sau đây viết tắt là thửa số 170), tài sản trên đất có vườn điều, nhà ở, quán bán hàng ăn sáng và tạp hoá của vợ chồng ông T nhưng ngày 09/8/2024, vợ chồng ông T đã làm Hợp đồng chuyển nhượng tài sản này cho con trai là Nguyễn Nho T. Việc vợ chồng ông T chuyển nhượng tài sản này cho con trai là nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả tiền cho bà và những người khác vì bà được biết vợ chồng ông T nợ tiền nhiều người. Do đó, bà đề nghị Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Nho T, bà Ngô Thị X và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Nho T đối với thửa nêu trên, hợp đồng được Văn phòng công chứng Bình Phước công chứng ngày 09/8/2024, số công chứng 11997 quyển số 03/2024/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Bị đơn ông Nguyễn Nho T và bà Ngô Thị X trình bày:

Do vợ chồng ông tuổi cao, sức yếu, ngân hàng không đồng ý cho vay nên ngày 09/8/2024, vợ chồng ông đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 170 cho con trai là Nguyễn Nho T, mục đích để ông T làm thủ tục vay vốn ngân hàng lấy tiền trả nợ cho vợ chồng ông. Tuy nhiên, hiện nay do trục trặc vấn đề gì đó mà chưa làm thủ tục thế chấp ngân hàng để vay tiền trả nợ được.

Thửa đất này do vợ chồng ông hiện quản lý, sử dụng, T không quản lý, sử dụng đất vì bận đi làm và lý do chuyển nhượng không phải do vợ chồng ông chuyển nhượng thật sự cho con mà mục đích vợ chồng ông làm thủ tục chuyển nhượng đất cho con trai chỉ để đứng tên vay ngân hàng lấy tiền trả nợ cho ông bà.

Tại thời điểm làm thủ tục chuyển nhượng đất, trước đó vợ chồng ông bà xây nhà nên ngoài nợ tiền bà P ra, ông bà có nợ vài người là anh em họ hàng, bạn bè nữa.

Ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P vì lý do vợ chồng ông, bà và con trai là T đang ở chung với nhau, ông bà đã già và bản thân ông T đang bị bệnh ung thư dạ dày nên muốn sang tên cho con (T) để ông T đứng tên vay ngân hàng lấy tiền trả nợ cho ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Nho T trình bày:

Ông T không đến Toà án làm việc theo giấy triệu tập nên Toà án không lấy được lời khai của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị O trình bày:

Ngày 20/4/2020, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà X miếng đất có diện tích 440m^2 (ngang 11m x 40m) toạ lạc tại thôn 7, xã L, huyện P, tứ cận: Phía Bắc giáp đường, phía Nam giáp đất ông Voi, phía Tây giáp đất ông Minh, phía Đông giáp đất vợ chồng ông T, giá chuyển nhượng 185 triệu đồng. Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên 2 bên chỉ viết giấy tay với nhau mà không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Tại thời điểm chuyển nhượng, tài sản trên đất là 01 căn nhà 3 gian có diện tích sử dụng 60m^2. Bà đã thanh toán đủ 185 triệu đồng cho vợ chồng ông T ngay tại thời điểm nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông T đã giao đất cho bà ngay sau khi bà giao đủ tiền. Năm 2022, bà đã xây 01 ki ốt diện tích sử dụng 25m^2 trên đất để kinh dO bán thuốc tây các loại.

Năm 2022, bà nhiều lần đưa tiền cho ông T, tổng số tiền là 37 triệu đồng để ông T đi làm thủ tục cấp sổ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Bà và ông T thoả thuận với nhau ông T sẽ làm sổ mang tên vợ chồng ông T, trong phần đất đã chuyển nhượng cho bà sẽ có 100m^2 đất thổ cư thể hiện trong sổ, sau khi sổ mang tên ông T thì vợ chồng ông T sẽ có trách nhiệm làm thủ tục tách sổ cho bà. Vì vậy, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 904079 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho ông T, bà X thể hiện 02 vị trí thổ cư trong sổ, vị trí thổ cư diện tích 100m^2 có phía Tây giáp thửa số 54 là đất của bà. Tuy nhiên, ông T lấy sổ về lúc nào bà không biết, đến khi bà hỏi rốt ráo quá thì ông T mới nói đã mang sổ đi cầm cố nên bà không thể làm được thủ tục tách sổ. Chỉ đến khi cán bộ Toà án về thẩm định đất ngày 08/5/2025 thì bà mới biết vợ chồng ông T đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trong sổ (trong đó có cả phần đất đã chuyển nhượng cho bà) cho con trai là Nguyễn Nho T. Việc vợ chồng ông T chuyển nhượng đất ông T bà không hề biết vì vợ chồng ông T vẫn sinh sống tại đất, mặc dù trong diện tích đất chuyển nhượng cho ông T có cả phần đất của bà nhưng vợ chồng ông T không hỏi ý kiến bà về việc này. Bà đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Còn vấn đề chuyển nhượng đất giữa bà và vợ chồng ông T, bà X, bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Bà đề nghị Toà án giải quyết vụ án vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng B trình bày:

Ngày 09/8/2024, Văn phòng công chứng Bình Phước tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Nho T, bà Ngô Thị X và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Nho T. Giấy tờ các bên cung cấp gồm có: Phiếu yêu cầu công chứng; Chứng minh nhân dân của các bên; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 904079 do Uỷ ban nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/11/2022. Tại thời điểm công chứng, nhận thấy đất không bị tranh chấp, các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hồ sơ cung cấp đầy đủ, hợp lệ nên Công chứng viên đã tiến hành công chứng hợp đồng theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Nho T, bà Ngô Thị X và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Nho T đối với thửa đất số 170, hợp đồng được Văn phòng công chứng Bình Phước công chứng ngày 09/8/2024, số công chứng 11997 quyển số 03/2024/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà P.

*** Kiểm sát viên trình bày tại phiên tòa:**

- *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà:* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký phiên toà đã tiến hành đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

- *Về nội dung vụ án:* Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 47 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 116; 124; 131; 407 Bộ luật dân sự: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Về án phí và các chi phí tố tụng khác: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của 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 toà, lời trình bày của đương sự, kết quả tranh luận và căn cứ vào ý kiến của vị đại diện viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

I. Tố tụng:

1. Thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Lại Thị P khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Nho T, bà Ngô Thị X và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Nho T vô hiệu. Do bị đơn ông T, bà X cư trú tại xã L, huyện Phú Riềng (nay là xã B, tỉnh Đồng Nai) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và Toà án nhân dân huyện Phú Riềng (nay là Toà án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai) giải quyết là đúng quy định tại các điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Đối với sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn ông T, bà X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T vắng mặt 2 lần tại phiên toà; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng tỉnh Bình Phước và bà Võ Thị O có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt. Căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

II. Nội dung:

[1]. Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì thấy: Ngày 20/5/2024, Toà án nhân dân huyện Phú Riềng (nay là Toà án nhân dân lhu vực 11 – Đồng Nai) thụ lý vụ án "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" giữa nguyên đơn bà Lại Thị P và bị đơn ông Nguyễn Nho T, bà Ngô Thị X. Tại Bản án số 46/2024/DS-ST ngày 19/9/2024 đã quyết định: Ông T và bà X có nghĩa vụ liên đới trả bà P 100 triệu đồng tiền nợ gốc và 8.613.000 đồng nợ lãi. Tuy nhiên, trong lúc Toà án nhân dân huyện Phú Riềng (nay là Toà án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai) đang giải quyết vụ án, ngày 09/8/2024, ông T, bà X đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 170 cho con trai là Nguyễn Nho T dẫn đến không còn tài sản thi hành án cho bà P. Theo nội dung Công văn số 555/CNVPĐKĐĐ-CSDL&LT ngày 10/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước thể hiện: Tại thời điểm ngày 09/8/2024, ngoài quyền sử dụng đất là thửa số 170 thì ông T, bà X không còn quyền sử dụng đất nào nữa *(bút lục 54)*. Ông T, bà X biết rõ nghĩa vụ trả tiền của mình với bà P nhưng vẫn làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất duy nhất của mình cho con trai là ông T trong lúc Toà án đang giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa các bên dẫn đến không còn tài sản thi hành án cho bà P. Ngày 08/5/2025, Toà án cùng với chính quyền địa P đến xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất số 170, kết quả một phần đất hiện do vợ chồng ông T, bà X đang quản lý sử dụng, một phần đất do bà Võ Thị O đang quản lý, sử dụng *(bút lục số*

60). Bà O nhận chuyển nhượng một phần đất có diện tích 440m^2 (ngang 11m x dài 40m) nằm một phần trong thửa đất số 170 từ năm 2020. Bà O đang sinh sống và bán hàng trên phần đất này ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất. Bà O không biết việc ông T làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 170 cho con trai là Nguyễn Nho T. Tuy nhiên, bà O không yêu cầu giải quyết giao dịch chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông T, bà X và bà O nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ khẳng định việc ông T, bà X làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 170 (tài sản duy nhất còn lại) cho con trai là Nguyễn Nho T là giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, giao dịch này là vô hiệu.

[2]. Về hậu quả pháp lý: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 170 giữa ông T, bà X và ông T là giao dịch giả tạo. Các bên chỉ thực hiện thủ tục giao dịch chuyển nhượng trên giấy tờ còn trên thực tế ông T, bà X vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất. Do vậy không phát sinh hậu quả pháp lý nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) nguyên đơn đã nộp đủ. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu, bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật. Bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật,

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các vào điều 26, 35, 39, 147, 156 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các điều 116, 117, 119, 122, 124 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị Quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí, lệ phí Toà án.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lại Thị P:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Nho T, bà Ngô Thị X và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Nho T đối với thửa số 170, tờ bản đồ số 68, diện tích 1882,5m^2, đất tọa lạc tại thôn 7, xã L, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (nay là thôn L, xã B, tỉnh Đồng Nai), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 904079 do Uỷ ban nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/11/2022 cho ông Nguyễn Nho T và bà Ngô T X, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Bình Phước, số công chứng 11997 ngày 09/8/2024 vô hiệu.

Huỷ việc cập nhật số 14666 ngày 05/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Riềng (nay Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh P), nội dung "chuyển nhượng cho ông Nguyễn Nho T, CCCD số 070092009366 theo hồ sơ số 001.09.74.H10-240820-0080" tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 904079 do Uỷ ban nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/11/2022 cho ông Nguyễn Nho T và bà Ngô T X.

2/ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Nho T và bà Ngô Thị X có

nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Lại Thị P số tiền 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và bà P có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T, bà X chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3/Về án phí: Ông Nguyễn Nho T và bà Ngô Thị X có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

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

Đinh Thị Hải

Nơi nhận:
-*VKSND khu vực 11-Đồng Nai;*
- *Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai;*
- *Viện kiểm sát ND tỉnh Đồng Nai;*
- *Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án; Lưu VP. (13 bản).*