

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐL
TỈNH BÌNH THUẬN**

**CỘNG H1 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 04/2022/DS-ST

Ngày: 21/01/2022

Tranh chấp liên quan đến yêu cầu Tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG H1 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐL, TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đình Trường

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lưu Trọng Kim

Bà Võ Thị Ngọc Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thảo Chi - Thư ký Tòa án nhân dân huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hải Linh- Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 235/TLST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2020, về “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 175/2021/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Dương Thị Thái H, sinh năm 1974; nơi cư trú: Tổ 2, khu phố 2, thị trấn TM, huyện HT, tỉnh Bình Thuận.

2. *Bị đơn*: Ông Trần Như Thanh N, sinh năm 1982; nơi cư trú: Tổ 12, thôn 4, xã ĐH, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận.

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

3.1. Ông Dương Minh T, sinh năm 1982; Bà Bùi Thị Thúy P, sinh năm 1987; Cùng nơi cư trú: Số nhà 14, đường số 09, thôn 2, xã ĐH, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận.

3.2. Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐL; Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn Võ Xu, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận. Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị H1; chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục thi hành án Dân sự huyện ĐL. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị Thùy D, sinh năm 1987; chức vụ: Chi cục phó Chi cục thi hành án Dân sự huyện ĐL.

3.3. Ủy ban nhân dân xã ĐH, huyện ĐL; Địa chỉ: Thôn 3, xã ĐH, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn M; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã ĐH.

3.4. Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam; Địa chỉ: 108, THĐ, Quận HK, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Bình M1; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đông S; chức vụ: Trưởng Phòng giao dịch ĐL, Bình Thuận.

Tại phiên tòa vắng mặt Ủy ban nhân dân xã ĐH-Không có lý do, cũng không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Còn lại vắng mặt đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI D V U ÁN:

Theo hồ sơ vụ án nguyên đơn bà Dương Thị Thái H trình bày:

Năm 2013 bà Dương Thị Thái H có cho ông Trần Như Thanh N vay tiền để đầu tư kinh doanh, tuy nhiên sau khi vay ông N không trả nợ như thỏa thuận nên bà đã khởi kiện ông N ra Tòa án nhân dân huyện ĐL, sự việc đã được Tòa án giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 72/2013/QĐST-DS, ngày 19/9/2013 theo đó ông N có nghĩa vụ phải trả cho bà H số tiền 736.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Sau khi Tòa án ban hành Quyết định, ông N không tự nguyện thi hành án nên ngày 25/10/2013 bà H có đơn

yêu cầu thi hành án và Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐL đã ra quyết định thi hành số 196/QĐ-CCTHA.

Ngày 11/7/2014 ông N đã lập hợp đồng số 265, quyền số 01/TP-CC-SCT/HĐGD, chuyển nhượng thửa đất số 439A, tờ bản đồ số 14, diện tích 902m² tọa lạc tại thôn 2, xã ĐH, huyện ĐL cho ông Dương Minh T. Nên ngày 24/3/2015 Chi cục thi hành án Dân sự huyện ĐL trả lại đơn yêu cầu cho bà H lý do ông N không có tài sản để thi hành án.

Năm 2017 bà H tiếp tục làm đơn yêu cầu thi hành án đối với ông N, thì Chi cục thi hành án Dân sự huyện ĐL cho rằng hành vi của ông N chuyển nhượng tài sản thửa đất số 439A, tờ bản đồ số 14, diện tích 902m² tọa lạc tại thôn 2, xã ĐH, huyện ĐL cho ông Dương Minh T là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh trách nhiệm với bà, nên Chi cục thi hành án Dân sự huyện ĐL đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện ĐL yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 265, quyền số 01/TP-CC-SCT/HĐGD từ ông N cho ông T là vô hiệu. Tòa án nhân dân huyện ĐL đã thụ lý, giải quyết một thời gian thì cho rằng vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận nên đã chuyển cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận. Đến đầu năm 2020 vụ án được chuyển về cho Tòa án nhân dân huyện ĐL tiếp tục giải quyết. Đến tháng 8/2020 bà Hoàng Thị Thùy D chấp hành viên khởi kiện vụ án cho rằng trong trường hợp này chấp hành viên không có quyền khởi kiện nên đã rút đơn khởi kiện và được Tòa án nhân dân huyện ĐL đình chỉ giải quyết vụ án.

Việc ông Trần Như Thanh N chuyển nhượng thửa đất số 439A, tờ bản đồ số 14, diện tích 902m² cho ông Dương Minh T sau khi đã có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 72/2013/QĐST-DS, ngày 19/9/2013 của Tòa án mà không dùng số tiền chuyển nhượng để trả cho bà là trái pháp luật, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Do đó, bà H đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 265, quyền số 01/TP-CC-SCT/HĐGD chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông N qua ông T là vô hiệu.

Theo hồ sơ vụ án bị đơn ông Trần Như Thanh N trình bày:

Ông N làm nghề kinh doanh mủ cao su, vì nhu cầu vốn làm ăn nên khoảng cuối năm 2010, đầu năm 2011 ông có huy động vốn bằng hình thức vay của cá nhân, tổ chức trong đó có vay tiền của bà Dương Thị Thái H. Tuy nhiên, do việc

làm ăn không hiệu quả nên ông mất dần khả năng thanh toán nên bà H đã khởi kiện ông ra Tòa án nhân dân huyện ĐL. Tuy nhiên, ngoài khoản nợ của bà H, ông N còn vay tiền của nhiều người khác, trong đó có Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam (Viettinbank) chi nhánh ĐL và ông N đã sử dụng thửa đất 439A, tờ bản đồ số 14, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BC 558157 thế chấp cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Viettinbank) để vay vốn. Nguồn gốc diện tích đất là của ông Dương Minh T cho ông N mượn để thế chấp, tuy nhiên để thế chấp được quyền sử dụng đất này ông T đã làm thủ tục chuyển nhượng cho ông N thửa đất. Sau khi bà H khởi kiện Tòa án đã ra quyết định số 72/2013/QĐST-DS, ngày 19/9/2013 công nhận sự thỏa thuận giữa ông và bà H, khi quyết định của Tòa án có hiệu lực bà H chưa làm đơn yêu cầu thi hành án do số tiền nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam (Viettinbank) đến hạn nhưng ông N không có khả năng thanh toán và cuối năm 2013 ông N bị chuyển nợ quá hạn và mất khả năng trả nợ nên Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Viettinbank) yêu cầu ông N tự nguyện bán tài sản thế chấp hoặc giao cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Viettinbank) xử lý; Ngày 09/7/2014 ông N báo cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam đã thỏa thuận có người mua, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam đồng ý cho ông N tự bán và yêu cầu nộp tiền vào tài khoản cho rút tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất 439A, tờ bản đồ số 14, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BC 558157 và ông Dương Minh T là người nộp tiền để mua thửa đất nói trên, ông T là người đã sử dụng tiền thanh toán thay ông N cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Viettinbank) để xóa thế chấp, sau đó ông N đã chuyển nhượng lại cho ông T thửa đất này và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ĐL cập nhật sang tên cho ông Dương Minh T. Theo ông N thì việc ông và ông T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 439A, tờ bản đồ số 14, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BC 558157 từ ông N qua cho ông T là trả lại đất cho ông T quyền sử dụng đất mà trước đây ông đã mượn để thế chấp, số tiền này đã được trả cho Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam (Viettinbank) nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H, cũng không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả nếu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông T. Đồng thời sau khi bà H có đơn yêu cầu thi hành án ông đã trả được cho bà H số tiền 350.000.000 đồng và ông và bà H đã thỏa thuận số tiền còn lại ông sẽ trả dần.

Theo hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Minh T, bà Bùi Thị Thúy P trình bày:

Trước đây ông Dương Minh T có cho ông Trần Như Thanh N mượn quyền sử dụng đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BC 558157 thế chấp cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Viettinbank) vay tiền đầu tư làm ăn. Để hợp lệ hồ sơ thế chấp thì ông T đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 439A, tờ bản đồ số 14, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BC 558157 cho ông N, tuy nhiên trên thực tế vợ chồng ông vẫn là người trực tiếp sử dụng thửa đất. Sau khi vay tiền và mất khả năng thanh toán thì ông T đã sử dụng tiền thanh toán cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Viettinbank), sau khi xóa thế chấp ông N đã lập hợp đồng chuyển nhượng trả lại cho ông T diện tích này. Theo ông T nguồn gốc diện tích đất là của vợ chồng ông cho ông N mượn thế chấp, sau khi xóa thế chấp thì ông N trả lại cho ông. Do đó, ông T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H, cũng không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả nếu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông N vô hiệu. Sau khi nhận chuyển nhượng lại thửa đất từ ông N, hiện nay ông T bà P đang thế chấp quyền sử dụng này tại Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam để vay vốn kinh doanh.

Theo hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án Dân sự huyện ĐL trình bày:

Sau khi Tòa án ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 72/2013/QĐST-DS, ngày 19/9/2013, do ông N không tự nguyện thi hành án nên ngày 25/10/2013 bà H có đơn yêu cầu thi hành án và Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐL đã ra quyết định thi hành số 196/QĐ-CCTHA. Tuy nhiên, sau khi xác minh xác định ông N không có tài sản để thi hành án nên Chi cục thi hành án Dân sự huyện ĐL đã trả lại đơn yêu cầu Thi hành án cho bà H. Đến năm 2017 bà H tiếp tục có đơn yêu cầu Thi hành án, qua xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ĐL xác định được ông N có tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 439A, tờ bản đồ số 14, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BC 558157, nhưng đã chuyển nhượng cho ông Dương Minh T vào ngày 11/7/2014 nên Chi cục thi hành án Dân sự huyện ĐL đã thông báo cho bà H khởi kiện về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án, nhưng khi hết thời hạn được thông báo bà H không khởi kiện nên Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐL khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với đất 439A, tờ bản đồ số 14,

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BC 558157 giữa ông Trần Như Thanh N và ông Dương Minh T ngày 11/7/2014 là vô hiệu, nhưng sau khi tiến hành xác minh tại Ngân hàng TMCP Công thương Bình Thuận-PGD ĐL xác định ngày 31/3/2012 ông N và Ngân hàng TMCP Công thương (Viettinbank) ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 12370035/HĐTD với số tiền vay 1.470.000.000 đồng mục đích vay kinh doanh. Tài sản bảo đảm khoản vay gồm nhiều tài sản trong đó có quyền sử dụng thửa đất 439A, tờ bản đồ số 14, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BC 558157. Cuối năm 2013 ông N bị chuyển nợ quá hạn và mất khả năng trả nợ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Viettinbank) yêu cầu ông N tự nguyện bán tài sản thế chấp hoặc giao cho Ngân hàng xử lý; Ngày 09/7/2014 ông N báo Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam đã thỏa thuận có người mua, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam đồng ý cho ông N tự bán và yêu cầu nộp tiền vào tài khoản cho rút tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất 439A, tờ bản đồ số 14, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BC 558157 và ông T là người nộp tiền để mua thửa đất nói trên. Đây là phương thức xử lý tài sản đảm bảo giữa ông N và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam thỏa thuận thực hiện. Ông N đã sử dụng toàn bộ số tiền bán tài sản bảo đảm để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam nên ông N không có hành vi tẩu tán nhằm trốn tránh việc thi hành án, nên Chi cục thi hành án đã rút đơn khởi kiện. Việc ông T mua tài sản là ngay tình nên cơ quan thi hành án không có căn cứ để áp dụng bất cứ biện pháp bảo đảm nào đối với thửa đất trên.

Theo hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam trình bày:

Ngày 31/03/2012 ông Trần Như Thanh N và Ngân hàng TMCP Công thương Bình Thuận ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 12370035/HĐTD với số tiền vay 1.470.000.000 đồng mục đích sử dụng vốn kinh doanh mua bán mủ cao su; ngày 15/06/2012 ký văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 12370035.1/SĐHĐTD tăng hạn mức lên 1.700.000.000 đồng. Tài sản bảo đảm khoản vay gồm 01 quyền sử dụng đất tại xã ĐH, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận theo hợp đồng thế chấp số 1144088/HĐTC ngày 30/12/2010 giá trị 101.438.000 đồng; 01 xe ô tô theo Hợp đồng thế chấp số 1144088/01/HĐTC ngày 31/12/2010 giá trị 540.000.000 đồng; Tài sản bên thứ ba gồm 01 quyền sử dụng đất và nhà ở tại xã

ĐH, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận theo hợp đồng thế chấp số 1144046/HĐTC ngày 30/12/2010 giá trị 1.907.706.000 đồng.

Cuối năm 2013 ông Trần Như Thanh N bị chuyển nợ quá hạn và mất khả năng trả nợ Ngân hàng TMCP Công thương Bình Thuận-PGD ĐL yêu cầu ông N tự nguyện bán tài sản thế chấp hoặc giao tài sản cho ngân hàng xử lý; ngày 09/7/2014 ông N báo đã thỏa thuận có người mua với số tiền 195.781.000 đồng, ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam đồng ý cho ông tự bán và yêu cầu nộp số tiền trên vào tài khoản và cho rút tài sản bảo đảm là QSD đất số BC 558157 vào sổ cấp GCN: CH 05750 cấp ngày 17/12/2010 do UBND huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận cấp thửa đất số 439A, tờ bản đồ số 14, diện tích 902m² tọa lạc tại xã ĐH, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận theo hợp đồng thế chấp số 1144088/HĐTC ngày 30/12/2010.

Giấy nộp tiền vào tài khoản ngày 09/7/2014 do ông Dương Minh T nộp tiền vào tài khoản vay 221110010762993 của ông Trần Như Thanh N số tiền 195.781.000 đồng và trên chứng từ hạch toán ghi nội D “để mua đất”. Việc ghi nội D trên chứng từ nộp tiền vào tài khoản do ông T và ông N tự thỏa thuận; ngân hàng chỉ thực hiện hạch toán vào tài khoản và tiền hành thu nợ khi tài khoản của ông N có số tiền như đã thỏa thuận ở trên. Việc thu nợ gốc, lãi, lãi phạt và các chi phí liên quan với số tiền 195.781.000 đồng được thực hiện theo thỏa thuận theo tiết 5 khoản 4.5.2 điều 4 Hợp đồng thế chấp tài sản số 1044088/HĐTC ngày 30/12/2010. Ngân hàng TMCP Công thương Bình Thuận-PGD ĐL không tham gia bán tài sản.

Ngày 06/01/2021 ông Dương Minh T, bà Bùi Thị Thúy P và Ngân hàng TMCP Công thương Bình Thuận ký hợp đồng cho vay hạn mức số 2169002/2021-HĐCVHM/NHCT600 mục đích sử dụng để bổ sung vốn sản xuất kinh doanh mộc dân dụng, buôn bán gỗ tạp, kinh doanh cây kiểng các loại; Cùng ngày các bên ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2169002/2021/HĐBĐ/NHCT600 tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 439A, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thôn 2, xã ĐH, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 558157, sổ vào sổ cấp GCN: CH 05750, do UBND huyện ĐL cấp ngày 17/12/2010. Việc ông Dương Minh T bà Bùi Thị Thúy P thế chấp quyền sử dụng đất có liên quan trong vụ án thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật dân sự và Luật các tổ chức tín dụng. Trước khi thực hiện ký hợp đồng thế chấp Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định các thủ tục hiện hành về việc kiểm tra, định giá tài sản thẩm định... Tại thời điểm thế chấp tài

sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đều do ông T, bà P quản lý sử dụng và là chủ sử dụng được cơ quan có thẩm quyền cấp quyền sử dụng theo quy định. Như vậy, tài sản này đã được thế chấp cho ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam để đảm bảo khoản vay, đây là giao dịch ngay tình. Liên quan trong vụ án Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định về việc bảo vệ người thứ ba ngay tình trong giao dịch này để bảo vệ quyền lợi cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

Theo hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã DH trình bày:

Liên quan trong vụ án mặc dù đã được Tòa án Thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có đơn khởi kiện độc lập, không có ý kiến trình bày, cũng không tham gia. Tuy nhiên theo tài liệu tòa án thu thập hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 06/2020/TLST-DS, ngày 07/01/2020. Đại diện Ủy ban nhân dân xã DH trình bày ngày 11/7/2014 Ủy ban nhân dân xã DH có tiếp nhận hồ sơ chứng thực Hợp đồng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Như Thanh N (chủ sở dụng đất) với ông Dương Minh T. Tại thời điểm chứng thực Ủy ban nhân dân xã tiếp nhận hồ sơ chứng thực theo đúng quy trình giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Trong quá trình Ủy ban nhân dân tiếp nhận hồ sơ không nhận được thông báo về việc thửa đất bị kê biên thi hành án. Quan điểm của Ủy ban nhân dân xã DH Tòa án căn cứ vào các chứng cứ và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân thủ theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký 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 phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

+ Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về quyền và nghĩa vụ của đương sự;

- Về nội D vụ án: Căn cứ theo các Điều 117, 122 của Bộ luật tố tụng Dân sự đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Thái H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng số 265, quyền số 01/TP-CC-SCCT/HĐGD nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông N sang ông T là vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Bị đơn ông Trần Như Thanh N cư trú tại thôn 4, xã ĐH, huyện ĐL nên khởi kiện của các nguyên đơn là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận được quy định tại khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án: Theo đơn khởi kiện, chứng cứ do các đương sự cung cấp, do Tòa án thu thập trong quá T giải quyết vụ án, cũng như tại Tòa án cần xác định quan hệ tranh chấp cần giải quyết là “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” là phù hợp với quy định tại khoản 4, Điều 2 Luật công chứng năm 2014; khoản 11 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự đến lần thứ hai. Tuy nhiên, tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã ĐH nhưng không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt cũng không không có lý do; còn các đương sự khác vắng mặt nhưng đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vắng mặt tất cả các đương sự tại phiên tòa là phù hợp.

[1.4] Nguyên đơn bà Dương Thị Thái H yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 265, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông N qua cho ông T do Ủy ban nhân dân xã ĐH chứng thực ngày 11/7/2014 vô hiệu. Trong quá trình giải quyết vụ án mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để làm việc liên quan đến việc giải quyết hậu quả trong trường hợp Tòa án tuyên bố

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng bà H không tham gia. Do đó, Tòa án không ghi nhận được ý kiến, nên Tòa án không đưa Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Tại đơn khởi kiện, cũng như theo các tài liệu, chứng cứ giao nộp trong quá T giải quyết vụ án và đơn đề nghị xét xử vắng mặt nguyên đơn bà Dương Thị Thái H cho rằng sau khi Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 72/2013/QĐST-DS, ngày 19/9/2013 của Tòa án nhân dân huyện ĐL có hiệu lực pháp luật ông Trần Như Thanh N không tự nguyện thi hành án và có tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 439A, tờ bản đồ số 14, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BC 558157 nhưng khi chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 439A, tờ bản đồ số 14, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BC 558157 cho ông Dương Minh T nhưng ông N không dùng số tiền chuyển nhượng thanh toán cho bà là trái pháp luật, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, tẩu tán tài sản nên đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 265, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông N qua cho ông T do Ủy ban nhân dân xã ĐH chứng thực ngày 11/7/2014 vô hiệu.

Tuy nhiên, theo hồ sơ vụ án thể hiện tại các tài liệu chứng cứ do các bên đương sự giao nộp và do Tòa án thu thập thấy rằng trước thời điểm Tòa án ra Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 72/2013/QĐST-DS, ngày 19/9/2013 ghi nhận ông N có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền 736.000.000 đồng thì quyền sử dụng thửa đất số 439A, tờ bản đồ số 14, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BC 558157 đứng tên ông N đã được ông N thế chấp cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) theo hợp đồng thế chấp tài sản số 1044088/HĐTC vào ngày 30/12/2010 để bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 12370035/HĐTD, ngày 31/3/2012. Cuối năm 2013 ông N do không thanh toán nên bị chuyển nợ quá hạn và mất khả năng trả nợ nên Ngân hàng yêu cầu ông N tự nguyện bán tài sản thế chấp hoặc giao tài sản cho Ngân hàng xử lý; theo thỏa thuận Ngân hàng đồng ý cho ông N tự bán và yêu cầu nộp số tiền vào tài khoản và cho rút tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 439A, tờ bản đồ số 14, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BC 558157. Theo giấy nộp tiền vào tài khoản ngày 09/7/2014 do Ngân hàng cung cấp thể hiện ông Dương Minh T là

người nộp tiền vào tài khoản vay 22111-001076299-3 VND của ông Trần Như Thanh N số tiền 195.781.000 đồng và trên chứng từ hạch toán ghi nội D “Để mua đất”.

Như vậy, số tiền mà ông N chuyển nhượng thửa đất số 439A, tờ bản đồ số 14, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BC 558157 thực tế đã được trả trước cho Ngân hàng để thanh toán khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 12370035/HĐTD, ngày 31/3/2012 và được thực hiện trước khi ông N thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất cho ông T. Đây là phương thức xử lý tài sản phù hợp với nội dung hợp đồng thế chấp số 1144088/HĐTC ngày 30/12/2010 được ký kết giữa ông N và Ngân hàng.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do Tòa án thu thập từ Ủy ban nhân dân huyện ĐL thì xác định được nguồn gốc: Thửa đất số 439A, diện tích 902 m² (ONT+CLN) được tách từ thửa đất số 439, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.200m² đất thổ cư + vườn tạp được Ủy ban nhân dân huyện ĐL cấp cho ông Nguyễn Văn Kinh năm 1996. Đến năm 1999 ông Kinh chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 439A, tờ bản đồ số 14, diện tích 902 m² (ONT+CLN) cho ông Nguyễn Hoài Thanh và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 959512. Năm 2007 ông Nguyễn Hoài Thanh chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 439A, tờ bản đồ số 14, diện tích 902 m² (ONT+CLN) cho ông Dương Minh T1 và được chỉnh lý tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 959512. Năm 2010 ông Dương Minh T1 tặng cho thửa đất cho ông Dương Minh T và được Ủy ban nhân dân huyện ĐL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 558157. Ngày 24/12/2010 ông Dương Minh T chuyển nhượng thửa đất 439A cho ông Trần Như Thanh N và được chỉnh lý tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 558157 tài liệu, chứng cứ này phù hợp với lời trình bày của ông T, ông N trong quá T giải quyết vụ án về nguồn gốc diện tích đất và các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng thửa đất số 439A.

Trên chứng từ hạch toán do Ngân hàng cung cấp thể hiện nội dung “Để mua đất” và người thực hiện là ông Dương Minh T người nộp tiền vào tài khoản vay 22111-001076299-3 VND của ông Trần Như Thanh N. Như vậy, mục đích ông T thanh toán cho khoản vay của ông N được thể hiện trên chứng từ hạch toán là để mua đất, chứng từ này phù hợp với lời khai của ông T, ông N là ông T nộp tiền thanh toán thay cho N để nhận chuyển lại thửa đất số 439A; sau khi thanh toán và

xóa thế chấp, ông N đã chuyển nhượng thửa đất thửa đất số 439A, tờ bản đồ số 14, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BC 558157 đứng tên ông N qua cho ông T. Việc ông N chuyển nhượng thửa đất số 439A cho ông T là để thanh toán nợ cho Ngân hàng, số tiền chuyển nhượng thửa đất trên đã được ông N thanh toán cho Ngân hàng nên việc bà H cho rằng ông N chuyển nhượng thửa đất mà không dùng số tiền để trả nợ cho bà là trái pháp luật, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, tẩu tán tài sản là không có căn cứ.

Đồng thời bà H cũng thừa nhận, sau khi có Quyết định số 72/2013/QĐST-DS, ngày 19/9/2013, ông N đã thanh toán được cho bà số tiền 350.000.000 đồng trong tổng số tiền 736.000.000 ông N có nghĩa vụ phải trả, nên việc cho rằng ông N trốn tránh nghĩa vụ là không có căn cứ.

[2.2] Ngoài ra thửa đất số 439A, tờ bản đồ số 14, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BC 558157 sau khi được chuyển nhượng từ ông N qua ông T đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ĐL) xác nhận ngày 16/7/2014 đến ngày 06/01/2021 ông Dương Minh T, bà Bùi Thị Thúy P và Ngân hàng TMCP Công thương Bình Thuận ký hợp đồng cho vay hạn mức số 2169002/2021-HĐCVHM/NHCT600 mục đích sử dụng để bổ sung vốn sản xuất kinh doanh mộc dân dụng, buôn bán gỗ tạp, kinh doanh cây kiềng các loại; Cùng ngày các bên ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2169002/2021/HĐBĐ/NHCT600 tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 439A, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thôn 2, xã ĐH, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 558157, sổ vào sổ cấp GCN: CH 05750, do UBND huyện ĐL cấp ngày 17/12/2010. Việc ông Dương Minh T bà Bùi Thị Thúy P thế chấp quyền sử dụng đất có liên quan trong vụ án thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật dân sự và Luật các tổ chức tín dụng. Trước khi thực hiện ký hợp đồng thế chấp Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định các thủ tục hiện hành về việc kiểm tra, định giá tài sản thẩm định... Tại thời điểm thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đều do ông T, bà P quản lý sử dụng và là chủ sử dụng được cơ quan có thẩm quyền cấp quyền sử dụng theo quy định. Như vậy, tài sản này đã được thế chấp cho ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam để đảm bảo khoản vay, đây là giao dịch ngay tình và Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình nên Ngân hàng là người được bảo vệ quyền lợi.

[2.3] Về hình thức và nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 265, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông N qua cho ông T do Ủy ban nhân dân xã ĐH chứng thực ngày 11/7/2014 tuân thủ đúng quy định của Bộ luật dân sự năm 2005, Luật đất đai năm 2013 và Luật công chứng năm 2006 có hiệu lực tại thời điểm thực hiện giao kết.

Từ [2.1] [2.2] [2.3] không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Thái H về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 265, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông N qua cho ông T do Ủy ban nhân dân xã ĐH chứng thực ngày 11/7/2014 vô hiệu.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Dương Minh T có đơn yêu cầu độc lập, nhưng sau đó tại bản khai ông đã rút lại nội dung yêu cầu nên Tòa án không thụ lý và không xem xét trong vụ án.

[4] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đối với việc giải quyết vụ án là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn không được chấp nhận nên cần buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự đều có quyền kháng cáo theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 203; khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228; Điều 238, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 122, Điều 124, Điều 168, khoản 1, 2 Điều 689; các Điều 692, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Khoản 1, điểm a, d khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168; điểm c khoản 1 Điều 179, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- Luật công chứng năm 2006; Luật công chứng năm 2014 được sửa đổi bổ sung năm 2018;

- Luật Thi hành án dân sự năm 2008; Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi bổ sung năm 2014;

- Khoản 1, 3 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị Thái H về việc yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 265, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông Trần Như Thanh N qua cho ông Dương Minh T do Ủy ban nhân dân xã ĐH chứng thực ngày 11/7/2014 vô hiệu.

2. Về án phí:

Bà Dương Thị Thái H phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được tính trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐL theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0004081 ngày 13/11/2020. Bà H đã nộp đủ án phí.

3. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án, để Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

4. Trong trường hợp bản án, quyết định 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:

- VKSND huyện ĐL;
- Các đương sự;

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

- C.C. THA.DS huyện ĐL;
- Lưu HS, án văn.

Trần Đình Trường