

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ P
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 13/2022/DS-ST

Ngày: 25-7-2022

Về việc “T/c đối với tài sản đang thi hành
án; Tuyên bố HĐCNQSD đất vô hiệu”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ P, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nông Thị Tình

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thế Phương

Ông Trịnh Văn Đăng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã P tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hồng – Kiểm sát viên.

Các ngày 19, 25 tháng 7 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 461/2020/TLST-DS ngày 19-10-2020 về việc “Tranh chấp đối với tài sản đang thi hành án; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2022/QĐXXST-DS ngày 29-4-2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2022/QĐST-DS ngày 27-5-2022; Thông báo dời ngày xét xử số 08/2022/TB-TA ngày 22-6-2022; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 27/2022/QĐ-TĐNTHTT ngày 18-7-2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Ông Trần Văn T, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Bà Trần Thị H, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ M, ấp V, xã H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bà H uỷ quyền cho ông T theo giấy uỷ quyền ngày 22-12-2020. (Ông T có mặt).

Bị đơn: Bà Vũ Thị Hồng Q, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ I, khu phố X, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chi cục thi hành án dân sự thị xã P (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Bà Trương Thị N, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ô S, Lô C, KDC G, khu phố B, phường G, thành phố A, tỉnh Bình Dương.

- Văn phòng công chứng V.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Tuấn P, sinh năm 1973 – Trưởng văn phòng (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: Đường K, Phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 03-9-2020; các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Trần Văn T trình bày:

Vào khoảng năm 2008, bà Vũ Thị Hồng Q có vay của ông và bà H số tiền 486.000.000đ, quá trình vay tiền bà Q không có khả năng trả nợ cho ông bà nên ông có gặp bà Q đòi nợ nhiều lần và nói rằng nếu bà Q không trả nợ thì ông bà sẽ khởi kiện ra Tòa án. Tuy nhiên sau đó bà Q vẫn không thực hiện trả nợ cho ông bà. Do đó, đến tháng 10/2010 ông bà mới làm đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bà Q tại Tòa án nhân dân huyện A (nay là thị xã P).

Ngày 24-6-2010, Tòa án nhân dân huyện A (nay là thị xã P) có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20/2010/QĐST-DS, trong quyết định các bên thỏa thuận nội dung là bà Vũ Thị Hồng Q có nghĩa vụ phải thanh toán cho ông Trần Văn T, bà Trần Thị H số tiền 486.000.000đ và tiền lãi phát sinh tương ứng với thời gian chưa thi hành án. Sau khi có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20/2010/QĐST-DS ngày 24-6-2010, ông và bà H đã yêu cầu thi hành án ngay đối với quyết định công nhận sự thỏa thuận này.

Ngày 12-10-2010, Chi cục thi hành án huyện A (nay là thị xã P) có Quyết định kê biên tài sản số 04/QĐ-THA, tài sản kê biên bao gồm: thửa 1640 tờ bản đồ 13 diện tích 275m² tọa lạc tại ấp V, xã X, huyện A (nay là khu phố V, phường X, thị xã P); Thửa 971 tờ bản đồ 15, diện tích 200m² tọa lạc tại thị trấn P, huyện A (nay là phường P, thị xã P); Thửa đất số 121, tờ bản đồ 02 diện tích 137m² tọa lạc tại ấp H, xã Y, huyện A (nay là thị xã P). Tuy nhiên sau khi có Quyết định kê biên tài sản số 04/QĐ-THA ngày 12-10-2010 của Chi cục thi hành án huyện A (nay là thị xã P) thì đã thực hiện được một phần đối với tài sản là thửa đất số 121, tờ bản đồ 02 diện tích 137m² do Ngân hàng bán đấu giá thu hồi nợ; Thửa 971 tờ bản đồ 15, diện tích 200m² hiện nay đang thực hiện bán đấu giá để thu hồi nợ cho các Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 19, 20/2010/QĐST-DS cùng ngày 24-6-2010 và Quyết định số 27/2010/QĐST-DS ngày 18-8-2010 của Tòa án nhân dân huyện A (nay là thị xã P). Hiện nay bà Q chỉ còn tài sản là thửa 1640 tờ bản đồ 13 diện tích 275m² đã kê biên nhưng chưa thực hiện đấu giá thu hồi nợ được, vì quá trình thi hành án xác minh được biết thửa 1640 tờ bản đồ 13 diện tích 275m² bà Q đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị N ngày 30-5-2009, tuy nhiên các bên chưa làm thủ tục sang tên, hiện nay thửa

đất 1640 tờ bản đồ 13 vẫn đứng tên bà Q, do đó ông bà yêu cầu thi hành án xử lý bán đấu giá thửa 1640 tờ bản đồ 13 diện tích 275m² tọa lạc tại ấp V, xã X, huyện A (nay là khu phố V, phường X, thị xã P) để thu hồi nợ cho ông bà theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20/2010/QĐST-DS ngày 24-6-2010. Tuy nhiên, quá trình thi hành án gặp vướng mắc do có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 281, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30-5-2009 tại Văn phòng công chứng V giữa bà Vũ Thị Hồng Q và bà Trương Thị N.

Nay ông yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 281, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30-5-2009 tại Văn phòng công chứng V giữa bà Vũ Thị Hồng Q và bà Trương Thị N vô hiệu, lý do là bà Q chuyển nhượng đất cho bà N để nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Tuyên quyền sử dụng đất diện tích 275m² thuộc thửa 1640 tờ bản đồ 13 tọa lạc tại ấp V, xã X, huyện A (nay là khu phố V, phường X, thị xã P) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 279737 do Ủy ban nhân dân huyện A (nay là thị xã P) cấp ngày 31-12-2004 cho bà Vũ Thị Hồng Q vẫn là tài sản đảm bảo việc thi hành án cho ông bà.

Ngày 20-4-2022, ông T, bà H rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên diện tích đất 275m² thuộc thửa 1640 tờ bản đồ số 13 xã X, huyện A (nay là phường X, thị xã P) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 273737 do UBND huyện A cấp ngày 31-12-2004 đứng tên bà Vũ Thị Hồng Q vẫn là tài sản để đảm bảo thi hành án cho ông, bà.

Bị đơn bà Vũ Thị Hồng Q: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự cho bị đơn bà Q, để bà Q thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình. Nhưng bà Q vắng mặt theo các giấy triệu tập, thông báo, quyết định của Tòa án mà không có lý do chính đáng và cũng không thể hiện ý kiến, cung cấp tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình cho Tòa án.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Vũ Thị Hồng Q vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự thị xã P trình bày:

Tại Văn bản số 731/CCTHADS ngày 28-10-2020, Chi cục thi hành án dân sự thị xã P có ý kiến như sau: Theo các Quyết định số 19, 20/2010/QĐST-DS ngày 24-6-2010, Quyết định số 27/2010/QĐST-DS ngày 18-8-2010 của Tòa án nhân dân huyện A (nay là thị xã P) thì bà Vũ Thị Hồng Q, địa chỉ: Thôn V, thị trấn P, huyện A (nay là Khu phố V, phường P, thị xã P) về khoản nợ Ngân sách tiền án phí dân sự sơ thẩm và thanh toán nợ cho cá nhân là ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Bạch T1, bà Phan Thị Hồng Ngọc.

Quá trình xác minh xác định bà Vũ Thị Hồng Q đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 275m² thuộc thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 13 tại xã X, huyện A (nay là phường X, thị xã P) cho bà Trương Thị N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng V công chứng ngày 30-5-2009 (số công chứng 281 quyền số 01TP/CC-SCC-HĐGD). Thời điểm chuyển nhượng trước khi có các bản án của Tòa án nhưng ngày 22-10-2009, bà Trương

Thị N rút toàn bộ hồ sơ đăng ký biến động, không thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu, sử dụng theo quy định.

Căn cứ khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP- TANDTC-VKSNDTC ngày 26-7-2010, Chi cục Thi hành án dân sự huyện A (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P) đã ban hành Quyết định số 04/QĐ-THA ngày 12-10-2010 và ngày 27-10-2010 đã kê biên quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 13 nêu trên của bà Vũ Thị Hồng Q để đảm bảo thi hành án.

Ngoài ra, đến thời điểm ngày 26-10-2020, bà Vũ Thị Hồng Q còn có nghĩa vụ nộp án phí dân sự là 38.841.300 đồng và trả cho ông Nguyễn Văn H1, bà Phạm Thị Y1 số tiền 894.710.000 đồng theo Bản án số 30/2019/DS-ST ngày 07-11-2019 của Tòa án nhân dân thị xã P và Quyết định thi hành án số 121, 122/QĐ-CCTHADS ngày 14-10-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P.

Nay người được thi hành án là ông Trần Văn T khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp tài sản đang thi hành án, theo quy định của điểm a khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18-7-2015 (được sửa đổi bổ sung bằng Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17-3-2020), Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P kiến nghị Tòa án nhân dân thị xã P xem xét hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng V công chứng ngày 30-5-2009 (số công chứng 281 quyển số 01TP/CC-SCC-HĐGD) nếu có căn cứ cho rằng giao dịch giữa bà Vũ Thị Hồng Q và bà Trương Thị N là vi phạm pháp luật, có dấu hiệu tẩu tán tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị N: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự cho bà N, để bà N thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình. Nhưng bà N vắng mặt theo các giấy triệu tập, thông báo, quyết định của Tòa án mà không có lý do chính đáng và cũng không thể hiện ý kiến, cung cấp tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình cho Tòa án.

Tại phiên tòa, bà N vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng V, đại diện theo pháp luật ông Đặng Tuấn P: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án Văn phòng công chứng V không có ý kiến.

Tại phiên tòa, ông P có mặt nhưng không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu quan điểm về vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và người tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N và bà Q có trước thời điểm ông T, bà H và bà Q phát sinh tranh chấp. Thời điểm bà Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N không thuộc trường hợp tài sản bị kê biên, xử lý thi hành. Ông T, bà H cho rằng bà Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ là không có căn cứ chấp nhận. Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án, bà Q, bà N vắng mặt không có ý kiến về việc giải quyết vụ

án, vụ án còn nhiều nội dung chưa được làm rõ về nội dung, mục đích, và quá trình giao kết hợp đồng giữa bà Q và bà N; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện ai quản lý. Căn cứ các Điều 26, 35, 39 và Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí và chi phí tố tụng khác nguyên đơn phải 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 đã được xem xét tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã P, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Về tố tụng:

[1] Quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Nhận thấy sau khi thụ lý đơn khởi kiện của ông Trần Văn T, bà Trần Thị H, Tòa án đã xác định đây là vụ việc “Tranh chấp đối với tài sản đang thi hành án” là chưa chính xác. Do đó cần xác định lại vụ việc trên thuộc loại quan hệ “Tranh chấp đối với tài sản đang thi hành án; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” và việc Tòa án nhân dân thị xã P thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Đối với bị đơn bà Vũ Thị Hồng Q; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị N đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án thị xã P đã có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Do đó căn cứ vào khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

Về nội dung:

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn:

[3.1] Ngày 04-3-2008, bà Vũ Thị Hồng Q nhận chuyển nhượng thửa đất số 1640 tờ bản đồ số 13, diện tích 275m² tọa lạc tại xã X, huyện A (nay là phường X, thị xã P) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 273737 do UBND huyện A cấp ngày 31-12-2004 cho ông Vũ Quốc C.

Ngày 14-3-2008, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 273737 do UBND huyện A cấp ngày 31-12-2004 cho ông Vũ Quốc C với nội dung: Bà Vũ Thị Hồng Q, sinh năm 1972, CMND: 273382222 ngày 19-12-2006 tại BRVT, thường trú thôn V, thị trấn P, huyện A nhận chuyển nhượng theo chứng thực của Phòng công chứng L tỉnh BRVT ngày 04-3-2008. Như vậy, diện tích 275m² thửa đất số 1640 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã X, huyện A (nay là phường X, thị xã P) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 273737 do UBND huyện A cấp ngày 31-12-2004 thuộc quyền sở hữu của bà Q.

Ngày 28-4-2009, bà Q vay của ông T số tiền 100.000.000 đồng, ngày 30-4-2009 bà Q vay số tiền 200.000.000 đồng và ngày 27-11-2009 tiếp tục vay 186.000.000 đồng.

[3.2] Ngày 24-6-2010, Toà án nhân dân huyện A (nay là thị xã P) ra Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 20/2010/QĐST-DS, với nội dung: Bà Vũ Thị Hồng Q còn nợ và có nghĩa vụ phải thanh toán trả nợ cho ông Trần Văn T, bà Trần Thị H với tổng số tiền là 486.000.000đ.

Sau khi có Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 20/2010/QĐST-DS ngày 24-6-2010, ông T đã có đơn yêu cầu thi hành án.

Quá trình xác minh nghĩa vụ thi hành án của bà Q, đã xác minh được tài sản của bà Q dùng để thi hành án là thửa đất số 1640 tờ bản đồ số 13, diện tích 275m² tọa lạc tại ấp V, xã X, huyện A (nay là khu phố V, phường X, thị xã P). Ngày 12-10-2010, Chi cục thi hành án huyện A (nay là thị xã P) đã tiến hành kê biên thửa đất số 1640 tờ bản đồ số 13, diện tích 275m² tọa lạc tại ấp V, xã X, huyện A (nay là khu phố V, phường X, thị xã P) để đảm bảo thi hành án.

Qua hồ sơ đăng ký biến động của thửa đất số 1640 tờ bản đồ số 13, diện tích 275m² tọa lạc tại ấp V, xã X, huyện A (nay là khu phố V, phường X, thị xã P), thì thấy: Ngày 30-5-2009, bà Q đã chuyển nhượng diện tích 275m² thuộc thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 13 tại xã X, huyện A (nay là phường X, thị xã P) cho bà Trương Thị N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng V công chứng (số công chứng 281 quyền số 01TP/CC-SCC-HĐGD).

[3.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 281 quyền số 01TP/CC-SCC-HĐGD ngày 30-5-2009 giữa bà Q và bà N được Văn phòng Công chứng V công chứng theo quy định pháp luật.

[3.4] Về nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 281 quyền số 01TP/CC-SCC-HĐGD ngày 30-5-2009 thì thấy:

[3.4.1] Bà Q ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N là sau thời điểm vay tiền của ông T, cụ thể: Tại giấy vay tiền ngày 28-4-2009, bà Q vay của ông T số tiền 100.000.000đ, thời gian vay là 10 ngày; giấy vay tiền ngày 30-4-2009, bà Q vay của ông T số tiền 200.000.000đ, thời gian vay là 30 ngày. Việc vay tiền bà Q có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đặng Văn Q1, ông Vũ Văn T2, bà Vũ Thị H2. Nhưng ông Đặng Văn Q1, ông Vũ Văn T2, bà Vũ Thị H2 không đồng ý thế chấp cho bà Q vay tiền ông T, việc bà Q vay tiền ông T các ông bà không biết.

Theo Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 20/2010/QĐST-DS ngày 24-6-2010, bà Q đồng ý thanh toán khoản nợ 486.000.000 đồng cho ông T, khoản vay không liên quan đến ông Đặng Văn Q1, ông Vũ Văn T2, bà Vũ Thị H2.

[3.4.2] Như vậy, bà Q vay tiền của ông T thế chấp tài sản của người khác khi không được sự đồng ý của chủ sở hữu, và đem quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của mình để nhượng đất cho bà N, nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông T là vi phạm thoả thuận về việc vay tiền giữa bà Q với ông T, là có dấu hiệu tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông T.

[3.5] Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30-5-2009.

Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và bà N, quyền sử dụng đất chưa bị kê biên, xử lý để thi hành án theo quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là có căn cứ, chấp nhận.

Ngày 22-10-2009, bà N rút toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng và ngưng không làm thủ tục sang tên từ đó đến nay. Theo quy định khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai quy định: “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính” thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30-5-2009 vẫn chưa có hiệu lực, quyền sử dụng đất diện tích 275m² thuộc thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 13 tại xã X, huyện A (nay là phường X, thị xã P) vẫn thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Q.

[3.6] Ngày 27-11-2009, bà Q tiếp tục vay 186.000.000 đồng của ông T. Ngày 24-6-2010, Tòa án ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20/2010/QĐST-DS, bà Q đồng ý thanh toán khoản nợ 486.000.000 đồng cho ông T.

Quá trình Chi cục thi hành án huyện A (nay là thị xã P) kê biên tài sản, cũng như quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà Q, bà N cũng không có ý kiến. Qua xem xét thẩm định tại chỗ bà N cũng không thực tế quản lý, sử dụng đất.

[3.7] Từ những phân tích trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30-5-2009 giữa bà Vũ Thị Hồng Q với bà Trương Thị N tại Văn phòng công chứng V là hợp đồng vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án ông T, bà H khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30-5-2009 giữa bà Vũ Thị Hồng Q với bà Trương Thị N là có căn cứ chấp nhận theo Điều 129 Bộ luật dân sự 2005.

[4] Tại phiên toà, bà Q, bà N vắng mặt. Bà Q, bà N không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, nên không xem xét.

Dành quyền khởi kiện cho bà Q, bà N để yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vô hiệu bằng một vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

[5] Ngày 20-4-2022, nguyên đơn đã rút phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên diện tích đất 275m² thuộc thửa 1640 tờ bản đồ số 13 xã X, huyện A (nay là phường X, thị xã P) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 273737 do UBND huyện A cấp ngày 31-12-2004 đứng tên bà Vũ Thị Hồng Q vẫn là tài sản để đảm bảo thi hành án cho ông, bà. Nguyên đơn chỉ yêu cầu xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét đối với Quyết định kê biên tài sản số 04/QĐ-THA ngày 12-10-2010 của Chi cục thi hành án huyện A (nay là thị xã P).

Căn cứ Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H về việc tuyên diện tích đất 275m² thuộc thửa 1640 tờ bản đồ số 13 xã X, huyện A (nay là phường X, thị xã P) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 273737 do UBND huyện A cấp ngày 31-12-2004 đứng tên bà Vũ Thị Hồng Q vẫn là tài sản để đảm bảo thi hành án.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Các Điều 121, 122, 126, 127, 129, 389, 692, 697 của Bộ luật dân sự năm

2005; Điều 688, 124 Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai; Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí năm 2009; Điều 26, 27 Nghị quyết 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;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T và bà Trần Thị H.

1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 281 quyền số 01TP/CC-SCC-HĐGD ngày 30-5-2009 giữa bà Vũ Thị Hồng Q và bà Trần Thị N tại Văn phòng công chứng V đối với diện tích 275m² thuộc thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 13 tại xã X, huyện A (nay là phường X, thị xã P).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T, bà Trần Thị H về việc tuyên diện tích đất 275m² thuộc thửa 1640 tờ bản đồ số 13 xã X, huyện A (nay là phường X, thị xã P) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 273737 do UBND huyện A cấp ngày 31-12-2004 đứng tên bà Vũ Thị Hồng Q vẫn là tài sản để đảm bảo thi hành án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Vũ Thị Hồng Q phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).
- Hoàn trả cho ông Trần Văn T, bà Trần Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0005929 ngày 07 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. (Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai). Đối với trường hợp đương sự đã tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt khi Tòa án tuyên án mà không có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày tuyên án.

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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND thị xã P;
- Chi cục THADS thị xã P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nông Thị Tình

