TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:143/2021/DS-ST
Ngày 29 – 6 – 2021
"V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Huyền Trân.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Hoàng Khởi.

Bà Trần Thị Mỹ Hương.

- Thư ký phiên toà: Ông Trần Đình Chưởng – Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Quách Quang Bảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 và 29 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 343/2020/TLST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2020 về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2021/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lưu Hoài D – chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C (có mặt).

Địa chỉ: Số 03, đường HTCT, khóm T, phường N , thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Ông Sơn R và bà Tăng Hồng N (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 171 – 173, đường TQK, khóm N, phường N, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Lê Ngọc N (vắng mặt)

2/ Bà Lê Thị X (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 416, đường số 10, khu dân cư, phường HT, quận C, thành phố Cần Thơ.

3/ Văn phòng công chứng TMH (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 26B, HT, phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Thanh H – Trưởng văn phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 27/7/2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa, ông Lưu Hoài D – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau là nguyên đơn trình bày:

Căn cứ vào bản án số 39/2012/DS-ST ngày 21/5/2012 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau và bản án số 96/2012/DS-PT ngày 16/8/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau tuyên buộc ông Sơn R và bà Tăng Hồng N cùng địa chỉ số 171-173, đường TQK, khóm N, phường N, thành phố C, tỉnh Cà Mau. phải trả cho bà Lưu Kim C, địa chỉ số 28A8, khu thương mại HT, ấp B, xã LVL, thành phố C, tỉnh Cà Mau số tiền 214.316. 250 đồng và lãi chậm thi hành án theo lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước công bố.

Sau khi bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau có hiệu lực pháp luật. Ngày 21/8/2012 ông Sơn R và bà Tăng Hồng N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001752/HĐ –CNQSDĐ, số 001753/HĐ –CNQSDĐ cùng ngày 21/8/2012 tại Văn phòng công chứng C (Nay là Văn phòng công chứng TMH) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 08, tờ bản đồ số 07, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 713476, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 392 QSDD/TPCM do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 29/10/2004, đăng ký thay đổi ngày 28/10/2011 và thửa số 09, tờ bản đồ số 07, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 413988, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử đụng đất số AM 413988 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H029091 QSDĐ/TPCM do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 26/6/2008 cho ông Lê Ngọc N và bà Lê Thị X cùng địa chỉ ấp 5, xã TT, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Căn cứ điểm a, khoản 1 Điều 24 Nghị định số 33/2020/NĐ –CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật thi hành án dân sự quy định "Trường hợp có giao dịch về tài sản kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nhưng đã hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên không kê biên tài sản mà thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự..."

Ngày 30/3/2020 Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C đã ban hành Thông báo số 339/TB-CCTHADS thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu tuyên bố giao dịch liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001752/HĐ-CNQSDĐ số 001753/HĐ –CNQSDĐ cùng ngày 21/8/2012 do Văn phòng Công chứng C (Nay là văn phòng công chứng TMH) lập là vô hiệu.

Ngày 10/7/2020, người được thi hành án cung cấp không thực hiện việc khởi kiện theo thông báo nêu trên và yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thành phố C xử lý việc thi hành án theo quy định pháp luật.

Nay chấp hành viên yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001752/HĐ-CNQSDĐ, số 001753/HĐ-CNQSDĐ cùng ngày 21/8/2012 do văn phòng Công chứng Cà Mau lập là vô hiệu.

Tại phiên tòa nguyên đơn rút lại 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất thuộc thửa số 09 tờ bản đồ số 07 tại khóm 5, phương 5, thành phố Cà Mau, chỉ yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001753/HĐ-CNQSDĐ ngày 21/8/2012 đối với thửa đất số 08 tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại khóm 5, phường 5 thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau giữa ông Sơn R, bà Tăng Hồng N và ông Lê Ngọc N, bà Lê Thị X.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tống đạt hợp lệ cho ông Sơn R và bà Tăng Hồng N là bị đơn đến tham gia tố tụng nhưng ông R, bà N vẫn vắng mặt không có lý do và cũng không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của mình.

Tại biên bản ghi nhận ý kiến ngày 24/12/2020, bà Lê Thị X là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Trước đây bà và chồng bà là ông Lê Ngọc N có nhận chuyển nhượng từ ông Sơn R và bà Tăng Hồng N hai phần đất thửa số 08 và thửa số 09 tờ bản đồ số 7 mỗi thửa diện tích 64m^2. Tổng hai thửa là 128m^2 , đất tọa lạc tại khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau với giá là 500.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng đã làm thủ tục đăng ký biến động sang tên cho ông Lê Ngọc N và bà Lê Thị X. Sau khi chuyển nhượng một thời gian thì ông Sơn R và bà Tăng Hồng N có yêu cầu chuộc lại hai phần đất đã chuyển nhượng cho bà và ông N. Bà và ông N thống nhất cho bà N và ông R chuộc lại phần đất với giá 500.000.000 đồng. Ông R và bà N đã giao số tiền trên cho bà và ông N xong, bà và ông Nh cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai phần đất này cho ông R và bà N. Hiện nay hai phần đất này thuộc quyền quản lý sử dụng của bà N và ông R không còn liên quan đến bà và ông Nh. Do bà bận công việc gia đình nên bà xin vắng mặt tại các phiên hòa giải và xét xử của Tòa án.

Đối với ông Lê Ngọc Nh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tống đạt hợp lệ cho ông đến tham gia tố tụng nhưng ông Nh vẫn vắng mặt không có lý do. Và cũng không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của mình.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã kết hợp với các cơ quan chức năng và Công ty TNHH thẩm định giá SGL tiến hành định giá đối với tài sản tranh chấp. Sau khi có chứng thư thẩm định giá, Tòa án đã tiến hành gửi thông báo đến tất cả các đương sự trong vụ án được biết. Hết thời gian thông báo các đương sự không có ý kiến gì về chứng thư thẩm định giá.

Tại phiên tòa, Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật, không vi phạm.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001753/HĐ-CNQSDĐ ngày 21/8/2012 giữa ông Sơn R, bà Tăng Hồng N và ông Lê Ngọc Nh, bà Lê Thị X đối với thửa đất số 08 tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại khóm 5, phường 5,

thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau vô hiệu. Về án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch ông Sơn R, bà Tăng Hồng N phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của vụ án: Ông Lưu Hoài D – chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau khởi kiện yêu cầu tuyên bố các giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến các thửa đất số 08, 09 tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại đường Trần Quang Khải, khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau là vô hiệu, các giao dịch này phát sinh sau khi bản án 96/2012/DS-PT ngày 16/8/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau có hiệu lực pháp luật bao gồm các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sơn R, bà Tăng Hồng N và ông Lê Ngọc Nh, bà Lê Thị X. Do đó, quan hệ tranh chấp được xác định là yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Vụ án được xác định thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm c, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về sự tham gia tố tụng của các đương sự: Ông Sơn R, bà Tăng Hồng N, ông Lê Ngọc Nh đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Bà Lê Thị X, Văn phòng công chứng TMH vắng mặt có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 001752/HĐ –CNQSDĐ, số 001753/HĐ –CNQSDĐ cùng ngày 21/8/2012 giữa ông Sơn R, bà Tăng Hồng N và ông Lê Ngọc Nh, bà Lê Thị X thấy rằng:

Nguồn gốc phần đất do ông Sơn R, bà Tăng Hồng N chuyển nhượng từ bà Nguyễn Hồng P vào năm 2004, được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29/10/2004 đứng tên hộ ông Sơn R, bà Tăng Hồng N đối với thửa đất số 08 tờ bản đồ số 7 diện tích 64m^2, ngày 28/10/2011 Phòng Tài nguyên – Môi trường thành phố Cà Mau thực hiện chỉnh lý trang tư thay đổi thành ông Sơn R, bà Tăng Hồng N. Ngày 26/6/2018, Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Sơn R, bà Tăng Hồng N đối với thửa đất số 08 tờ bản đồ số 7 diện tịch 64m^2.

Tại bản án số dân sự sơ thẩm số 39/2012/DS-ST ngày 21/5/2012 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau và bản án số 96/2012/DS-PT ngày 16/8/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã có hiệu lực pháp luật buộc ông Sơn R và bà Tăng Hồng N thanh toán cho bà Lưu Kim C tổng cộng tiền vốn và lãi là 214.316.250 đồng và lãi phát sinh do chậm nghĩa vụ thi hành án.

Ông Sơn R và bà Tăng Hồng N là người có nghĩa vụ theo bản án dân sự sơ thẩm số 39/2012/DS-ST ngày 21/5/2012 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau và bản án số 96/2012/DS-PT ngày 16/8/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

Ngày 21/8/2012 ông Sơn R và bà Tăng Hồng N ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các phần đất thuộc thửa số 08, 09 tờ bản đồ số 07, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001752/HĐ –CNQSDĐ, số 001753/HĐ – CNQSDĐ do ông Sơn R và bà Tăng Hồng N đứng tên tại Văn phòng công chứng C (nay là văn phòng công chứng TMH) để chuyển nhượng các quyền sử dụng đất trên cho bà Lê Thị X và ông Lê Ngọc Nh. Ông Sơn R và bà Tăng Hồng N thực hiện việc chuyển nhượng này sau khi bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau có hiệu lực pháp luật. Sau khi chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nêu trên ông R, bà N không thi hành án theo quyết định của bản án chứng tỏ ông R và bà N không có thiện chí thi hành án. Mặc khác tại biên bản làm việc với bà Lê Thị X ngày 24/12/2020 cũng thể hiện phần đất này trước đây ông Sơn R, bà Tăng Hồng N có chuyển nhượng cho bà và ông Lê Ngọc Nh nhưng hiện nay ông R, bà N đã chuộc lại phần đất trên và hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà X ông Nh đã trả lại cho ông R, bà N. Ý thức không muốn thi hành án về số tiền nợ của ông R, bà N còn thể hiện ở việc ông R bà N có tiền để chuộc lại phần đất nhưng không trả nợ, ngoài ra hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được bà X và ông Nh trả về nhưng ông R, bà N không điều chỉnh qua tên ông R, bà N mà vẫn để cho ông Nh và bà X đứng tên. Từ những chứng cứ trên chứng minh được việc chuyển nhượng giữa ông R, bà N và ông Nh, bà X là giả tạo và thực hiện sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Do đó, các hợp đồng chuyển nhượng này đã vi phạm điều 24 Nghị định 62/2015. Vì vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Hoài D – Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001753/HĐ –CNQSDĐ giữa ông Sơn R, bà Tăng Hồng N với ông Lê Ngọc Nh, bà Lê Thị X đối với phần đất thuộc thửa số 08 tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ vào Điều 131 Bộ luật dân sự. Khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Hiện nay ông R, bà N đã giao tiền chuộc lại các phần đất này cho ông Nh, bà X. Ông R, bà N đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không xem xét hậu quả.

Đối với việc bồi thường do hợp đồng vô hiệu: Các bên không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Tại phiên tòa nguyên đơn rút lại 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001752/HĐ –CNQSDĐ, phần đất thuộc thửa số 09 tờ bản đồ số 07 tại khóm 5, phương 5, thành phố Cà Mau. Tại chứng thư thẩm định giá thể hiện giá trị đối với phần đất thuộc thửa số 08 tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau hiện nay có giá là 1.200.600.000 đồng là cao hơn so với số tiền phải thi hành án của ông R, bà N. Do đó việc rút lại yêu cầu khởi kiện đối với phần đất còn lại là phù hợp và có lợi cho phía bị đơn nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định giá đối với phần đất là 9.000.000 đồng, nguyên đơn nhận nộp, đã nộp xong không yêu cầu bị đơn thanh toán lại khoản chi phí này. Do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm ông Sơn R và bà Tăng Hồng N phải chịu theo quy định.

[7] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 217, 218, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 124, 131 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 75 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Nghị định 62/2015 Căn cứ vào điểm đ Điều 12, Điều 26, Điều 27 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001753/HĐ – CNQSDĐ giữa ông Sơn R, bà Tăng Hồng N và ông Lê Ngọc Nh, bà Lê Thị X đối với phần đất thuộc thửa số 08 tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau vô hiệu.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001752/HĐ –CNQSDĐ ngày 21/8/2012 giữa ông Sơn R, bà Tăng Hồng N và ông Lê Ngọc Nh, bà Lê Thị X đối với phần đất thuộc thửa số 09 tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

5. Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch ông Sơn R, bà Tăng Hồng N phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăn nghìn đồng – chưa nộp)*. Ông Lưu Hoài D – Chấp hành viên chi cục thi hành án thành phố Cà Mau không phải nộp đã được miễn dự nộp nên không xem xét hoàn lại.

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, 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.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- Chi cục THADS Tp. Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ;
- Lưu: Văn thư.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Trần Huyền Trân