

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 72/2021/DS-ST

Ngày: 10-11-2021

V/v “Tranh chấp yêu cầu tuyên
bố hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất 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: Bà Nguyễn Thị Ngọc Thu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Thượng;

2. Bà Mai Thị Kim Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Quốc Việt - là Thư ký 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 Nguyễn Thị Bích Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: **108/2021/TLST-DS ngày 05-5-2021** 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 **82/2021/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2021** giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đinh Ngọc N, sinh năm 1964; N cư trú: Tổ 5, ấp D, xã H, huyện C, tỉnh N.

Bị đơn: Bà Trương Ngọc Đ, sinh năm 1959; N cư trú: Tổ 8, ấp, xã H, huyện C, tỉnh N. Có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Xuân L, sinh năm 1975 và ông Hoàng Văn D, sinh năm 1968; N cư trú: Tổ 5, ấp Thạnh Đông, xã Thạnh Tân, thành phố N, tỉnh N. Ông D ủy quyền cho bà L theo văn bản ủy quyền ngày 17-6-2021. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05-5-2021 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Đinh Ngọc N trình bày:

Bà Đ tham gia hội do bà N làm chủ hội, tham gia 02 dãy hội 5.000.000 đồng/tháng, khai ngày 25-11-2019, bà Đ đã hốt 02 phần và hội đóng hội đến ngày 25-8-2020 thì ngưng không đóng nữa, dãy hội này mãi ngày 25-4-2021

âm lịch, tổng số tiền hui bà Đ nợ là 81.800.000 đồng, bà Đ có viết giấy nhận nợ, bà N đòi nợ nhiều lần nhưng bà Đ không trả nợ nên bà N khởi kiện được giải quyết theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số **30/2021/QĐST-DS** ngày 21-5-2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Nội dung giải quyết bà Trương Ngọc Đ có nghĩa vụ trả cho bà Đinh Ngọc N số tiền 81.800.000 đồng và không yêu cầu trả tiền lãi. Ngày 21-5-2021, bà N làm đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 03-6-2021, bà N đồng ý hàng tháng bà Đ thi hành 1.000.000 đồng do bà Đ không còn tài sản gì. Ngày 17-6-2021, bà Đ thi hành 1.000.000 đồng, ngày 04-10-2021 thi hành 1.000.000 đồng, ngày 12-10-2021 thi hành 1.000.000 đồng, tổng cộng thi hành 3.000.000 đồng. Bà Đ chỉ có diện tích đất 573,8m² thuộc thửa 157, tờ bản đồ số 66, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04856, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 19-11-2020 cho bà Trương Ngọc Đ đứng tên. Ngày 08-02-2021, bà Đ chuyển nhượng cho bà L, ông D diện tích đất trên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 458 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-02-2021, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Đào, số 30, Đặng Ngọc Chinh, khu phố 5, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Hiện nay, bà Đ không còn tài sản gì để đảm bảo thi hành án cho bà N.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá là 3.000.000 đồng bà N đã tạm nộp, bà N yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nay bà N yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 458 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-02-2021, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Đào, số 30, Đặng Ngọc Chinh, khu phố 5, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh giữa bà Trương Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Xuân L, ông Hoàng Văn D đối với diện tích đất 573,8m² thuộc thửa 157, tờ bản đồ số 66, địa chỉ thửa đất: Ấp Tân Dũng, xã Tân Hà, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh vô hiệu để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà N.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trương Ngọc Đ trình bày:

Bà Đ tham gia hui và nợ tiền hui như lời trình bày của bà N. Bà Đ ký giấy nhận nợ hui sau khi bà Đ chuyển nhượng phần đất trên cho bà L, ông D. Bà Đ không họ hàng với bà L, ông D, bà Đ chuyển nhượng đất cho bà L, ông D theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 458 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-02-2021, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Đào, số 30, Đặng Ngọc Chinh, khu phố 5, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đối với diện tích đất 573,8m² thuộc thửa 157, tờ bản đồ số 66, địa chỉ thửa đất: Ấp Tân Dũng, xã Tân Hà, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh công khai, thực tế, giá chuyển nhượng 1,1 tỷ đồng, đã hoàn thành thủ tục sang tên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay đổi do ông Hoàng Văn D, bà Nguyễn Thị Xuân L đứng tên. Bà Đ nhận tiền đủ, giao nhà đất và thuê lại để ở 1.000.000 đồng/tháng. Khi đó, bà Đ chưa xác nhận nợ với bà N. Bà Đ bán đất lấy tiền để trả nợ làm ăn thua lỗ.

Đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số **30/2021/QĐST-DS** ngày 21-5-2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh

Tây Ninh. Nội dung quyết định bà Trương Ngọc Đ có nghĩa vụ trả cho bà Đinh Ngọc N số tiền 81.800.000 đồng và không yêu cầu trả tiền lãi bà Đ thi hành mỗi tháng cho bà N 1.000.000 đồng, vì bà Đ đã già, chỉ chăn nuôi, giữ trẻ để có tiền hàng tháng trả cho bà N. Bà Đ đã thi hành cho bà N được số tiền 3.000.000 đồng như bà N trình bày. Hiện nay, bà Đ không còn tài sản nào khác, nên bà Đ xin thi hành án D D cho bà N.

Bà Đ không đồng ý yêu cầu của bà N tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 458 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-02-2021, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Đào, số 30, Đặng Ngọc Chinh, khu phố 5, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh giữa bà Trương Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Xuân L, ông Hoàng Văn D đối với diện tích đất 573,8m² thuộc thửa 157, tờ bản đồ số 66, địa chỉ thửa đất: Ấp Tân Dũng, xã Tân Hà, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Xuân L là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên và là người đại diện hợp pháp cho ông Hoàng Văn D trình bày:

Bà Đ nợ tiền hụi bà N như thế nào bà L, ông D không biết. Bà L, ông D không họ hàng với bà Đ, bà L biết bà Đ bán đất nên đến thương lượng chuyển nhượng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 458 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-02-2021, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Đào, số 30, Đặng Ngọc Chinh, khu phố 5, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đối với diện tích đất trên, giá tiền 1,1 tỷ đồng, đã trả tiền, giao đất, hoàn thành thủ tục sang tên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay đổi do ông Hoàng Văn D, bà Nguyễn Thị Xuân L và cho bà Đ thuê lại để ở 1.000.000 đồng/tháng.

Vì vậy bà L không đồng ý yêu cầu của bà N tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 458 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-02-2021, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Đào, số 30, Đặng Ngọc Chinh, khu phố 5, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh giữa bà Trương Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Xuân L, ông Hoàng Văn D đối với diện tích đất 573,8m² thuộc thửa 157, tờ bản đồ số 66, địa chỉ thửa đất: Ấp Tân Dũng, xã Tân Hà, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; đương sự chấp hành đúng các quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; ông D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt nhưng người đại diện hợp pháp là bà L có mặt. **Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 228** Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông D.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng các Điều 122, 124, 133, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 146, 147, khoản 2, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Ngọc N đối với bà Trương Ngọc Đ về Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 458 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-02-2021, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Đào, số 30, Đặng Ngọc Chinh, khu phố 5, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh giữa bà Trương Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Xuân L, ông Hoàng Văn D đối với diện tích đất 573,8m² thuộc thửa 157, tờ bản đồ số 66, địa chỉ thửa đất: Ấp Tân Dũng, xã Tân Hà, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Về án phí: Bà Đinh Ngọc N phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Ông Hoàng Văn D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt nhưng người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị Xuân L có mặt. **Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 228** Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông D.

[2] Về quan hệ pháp luật: Bà N yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 458 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-02-2021, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Đào, số 30, Đặng Ngọc Chinh, khu phố 5, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh giữa bà Trương Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Xuân L, ông Hoàng Văn D đối với diện tích đất 573,8m² thuộc thửa 157, tờ bản đồ số 66, địa chỉ thửa đất: Ấp Tân Dũng, xã Tân Hà, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh vô hiệu. Do bà N yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu để có tài sản đảm bảo thi hành án khi thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành không vi phạm những quy định về hiệu lực của hợp đồng nên quan hệ pháp luật là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về nội dung vụ án:

[3] Về yêu cầu khởi kiện: Bà Đ tham gia hui do bà N làm chủ hui, còn nợ tiền hui là 81.800.000 đồng, bà Đ viết giấy nhận nợ vào tháng 4-2021 và được giải quyết theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số **30/2021/QĐST-DS** ngày 21-5-2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Nội dung quyết định bà Trương Ngọc Đ có nghĩa vụ trả cho bà Đinh Ngọc N số tiền 81.800.000 đồng và không yêu cầu trả tiền lãi. Ngày 08-02-2021, bà Đ chuyển nhượng cho bà L, ông D diện tích đất trên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 458 quyền số 03/TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 08-02-2021, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Đào, số 30, Đặng Ngọc Chinh, khu phố 5, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Bà Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trước khi bà Đ xác nhận nợ với bà N, trước ngày Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số **30/2021/QĐST-DS** ngày 21-5-2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Theo hồ sơ thi hành án dân sự của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh: Ngày 03-6-2021, bà N đồng ý hàng tháng bà Đ thi hành 1.000.000 đồng do bà Đ không còn tài sản gì. Ngày 17-6-2021, bà Đ thi hành 1.000.000 đồng, ngày 04-10-2021 thi hành 1.000.000 đồng, ngày 12-10-2021 thi hành 1.000.000 đồng, tổng cộng thi hành 3.000.000 đồng. Bà Đ thỏa thuận với bà L, ông D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08-02-2021 giá tiền 1,1 tỷ đồng, đã hoàn thành thủ tục sang tên, đã giao tài sản. Bà L, ông D cho bà Đ thuê lại để ở. Vì vậy, bà Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà L, ông D là thực tế không phải giả tạo. Bà Đ bán nhà đất để chi trả nợ do làm ăn buôn bán san hô bị thua lỗ.

[4] Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 458 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-02-2021, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Đào, số 30, Đặng Ngọc Chinh, khu phố 5, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh giữa bà Trương Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Xuân L ông Hoàng Văn D đối với diện tích đất 573,8m² thuộc thửa 157, tờ bản đồ số 66, địa chỉ thửa đất: Ấp Tân Dũng, xã Tân Hà, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Ngọc N nên chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản bà N phải chịu số tiền là 3.000.000 đồng, bà N đã nộp đủ.

[6] Về án phí: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N đối với bà Đ về tranh chấp yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà N phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, **Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.**

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1/ Căn cứ Điều 116, 117, 122, 124, 133, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 146, 147, khoản 2, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Ngọc N đối với bà Trương Ngọc Đ về Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 458 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-02-2021, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Đào, số 30, Đặng Ngọc Chinh, khu phố 5, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh giữa bà Trương Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Xuân L, ông

Hoàng Văn D đối với diện tích đất 573,8m² thuộc thửa 157, tờ bản đồ số 66, địa chỉ thửa đất: Ấp Tân Dũng, xã Tân Hà, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

2/ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bà Đinh Ngọc N phải chịu 3.000.000 (ba triệu) đồng; bà N đã nộp đủ.

3/ Về án phí: Bà Đinh Ngọc N phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0002004 ngày 05-5-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, bà N đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

4/ 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 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.

5/ Các đương sự (bà Đinh Ngọc N, bà Trương Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị Xuân L, ông Hoàng Văn D) có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

N nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Tân Châu;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Tân Châu;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ xét xử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Thu